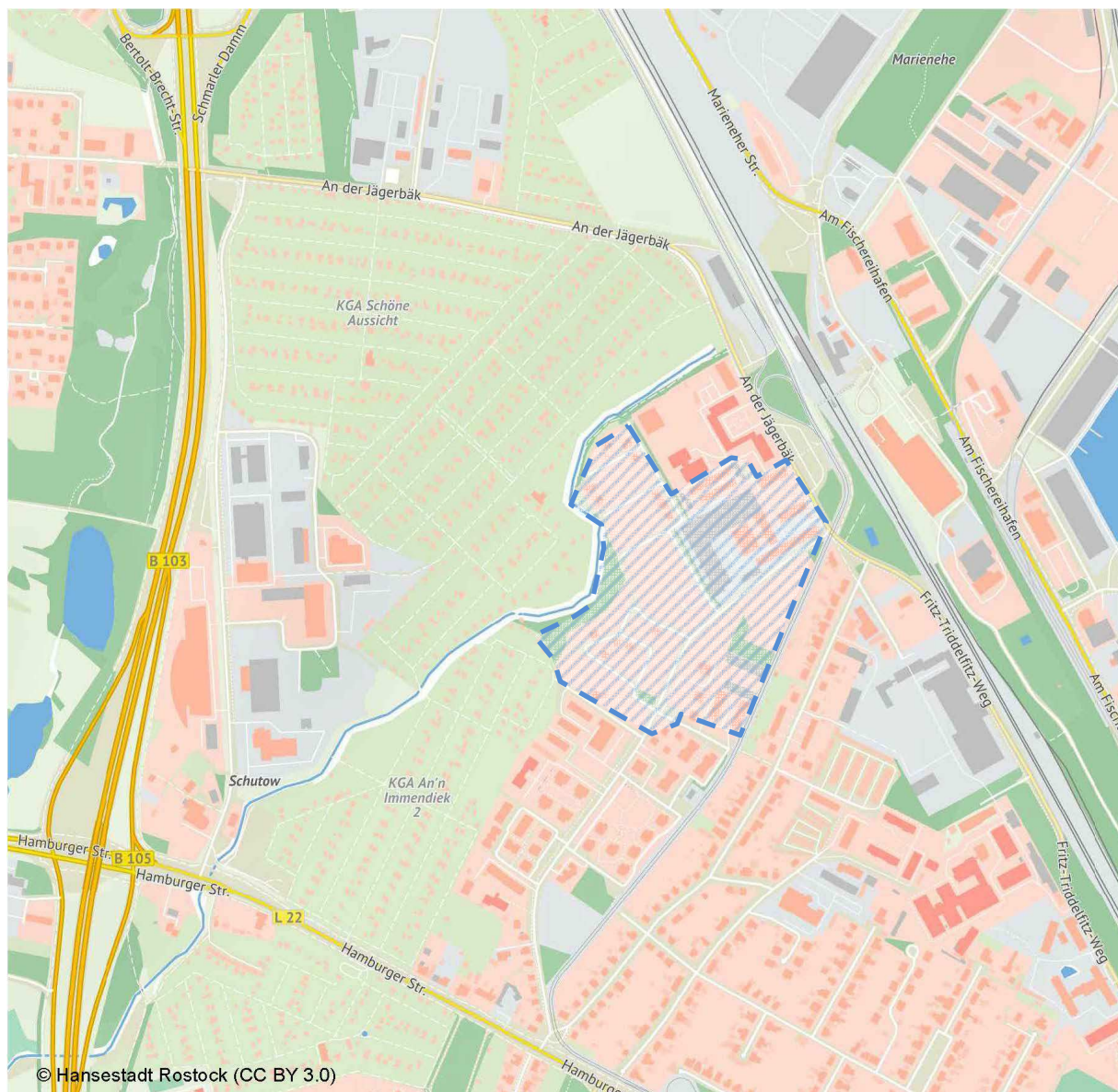




Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 07.W.154

für das Gebiet „An der Jägerbäk“,

im Stadtgebiet Reutershagen, südlich der Straße An der Jägerbäk, westlich der Straßenbahntrasse nördlich des Mariken-un-Jehann-Weges und des Oll-Daniel-Weges sowie östlich der Jägerbäk

Begründung

- Satzung -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 18.05.2011

ausgefertigt am 30.05.2011



R. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	6
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	10
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	12
2.2.5	Baugrundverhältnisse, Altlasten	12
3	PLANUNGSINHALTE	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	14
3.3	Maß der baulichen Nutzung	15
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
3.5	Verkehrerschließung	18
3.6	Flächen für Versorgungsanlagen	22
3.7	Technische Infrastruktur	23
3.7.1	Wasserversorgung	23
3.7.2	Löschwasser/ Brandschutz	23
3.7.3	Abwasserableitung	23
3.7.4	Elektroenergieversorgung	23
3.7.5	Straßenbeleuchtung	23
3.7.6	Erdgasversorgung, Fernwärmeversorgung	24
3.7.7	Anlagen der Telekommunikation	24
3.7.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	24
3.8	Grünordnung	25
3.9	Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	26
3.10	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	29
3.11	Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)	30
3.12	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	32
4	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	32

5	FLÄCHENBILANZ	33
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	34
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	34
6.2	Verträge	34
6.3	Kosten und Finanzierung	34
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	34

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit dem B-Plan Nr. 07.W.154 sollen die nördlichen Teilflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 7.MI.50 „Krischanweg“ und das bisher unbeplante, z.T. brach gefallene Gewerbegebiet „An der Jägerbäk“ aktuellen Entwicklungserfordernissen angepasst werden.

Insbesondere soll die Nutzungsbrache nördlich des Mariken-un-Jehann-Weges, die bisher für eine durch Lärmschutzfestsetzungen stark eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorgesehen war, nunmehr als Wohngebiet festgesetzt werden (Flst. 13/13).

In den bereits bebauten Teilflächen des B-Plan-Gebietes „Krischanweg“ ist ein deutliches Überwiegen der Wohnnutzungen festzustellen. Dieser Nutzungsbestand erschwert die Realisierung der bisherigen Planintention einer gewerblichen Nutzung auf den benachbarten, noch unbebauten Flächen aufgrund zu beachtender Schutzansprüche. Die Überplanung dieser unbebauten Fläche als Wohngebiet dient somit planungsrechtlichen Anpassungserfordernissen.

Die bauliche Entwicklung der zurückliegenden Dekade zeigt, dass die Nutzung des Bereiches Krischanweg zu Wohnzwecken eine hohe Akzeptanz und Nachfrage in der Bevölkerung findet. Die integrierte Standortlage, die stadttechnische Primäerschließungssituation und die gute Nahverkehrsanbindung des Areals bilden günstige Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung. Die Erweiterung des Flächenangebotes für Wohnbaunutzungen dient damit auch der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und der Nutzbarmachung innerstädtischer Baulandreserven.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel besteht in der Neuordnung des Altgewerbebestandes des ehemaligen Fischkombinates und in der Klärung der planungsrechtlichen Konfliktsituation, die sich aus der Nachbarschaft zwischen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen ergeben kann.

Das an die vorgesehene Wohngebietsplanung angrenzende Areal ist dabei überwiegend als mehrjährige Nutzungsbrache anzusprechen, auf der mehrere aufgelassene kleine Gebäude und befestigte Flächen verblieben sind (Flst. 11/11, 11/21). Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Innenbereich besteht jedoch nach § 34 BauGB noch ein grundsätzlicher Anspruch auf die Neuzulassung gewerblicher Nutzungen. Ungeachtet dessen war in den zurückliegenden Jahren für diesen Bereich keine Nachfrage für neue gewerbliche Ansiedlungen zu verzeichnen.

Der noch mit massiver Bebauung und einem inneren Verkehrssystem bestehende Teilbereich des Gewerbe-Altstandortes, der unmittelbar von der Straße ‚An der Jägerbäk‘ erschlossen wird, ist hingegen noch weitgehend durch kleine gewerbliche Unternehmen genutzt. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Augenschein hinsichtlich ihres Bauzustandes und den einzelnen Geschossflächen für eine Fortnutzung gut geeignet.

Das Planungsziel für die Neuordnung des Altgewerbebestandes besteht deshalb in der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung im nördlichen Teilbereich (Flst. 11/5, 11/9, 11/21 tlw.). Für den südlichen Teilbereich (Flst. 11/11, 11/21 tlw.) wird hingegen wegen der weitestgehend aufgelassenen Nutzung und der fehlenden gewerblichen Nachfrage sowie aufgrund der besonderen Standorteignung (s.o.) eine Umstrukturierung und Erschließung als Wohngebiet angestrebt, soweit dies unter Beachtung der Immissionssituation möglich ist.

Ein Erfordernis zur Überprüfung der bestehenden Nutzungsfestsetzungen ergibt sich auch für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 2, 3 und 4 des B-Plans Nr. 07.MI.50, um eine Vereinbarkeit mit der auf Flst. 13/13 und 11/21 beabsichtigten Wohnnutzung sicherzustellen. Die vg. Flächen werden deshalb in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 07.W.154 mit dem Ziel der Prüfung immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen einbezogen.

Mit dem B-Plan Nr. 07.MI.50 wurde eine Durchbindung des Krischanweges nach Norden mit Anschluss an die Straße an der Jägerbäk festgesetzt. Diese Straßentrasse erfordert einen

Abbruch von Gebäudeteilen, die erhaltungswürdig sind und die gegenwärtig von mehreren Gewerbeunternehmen genutzt sind. Die Trassierung der Krischanweg - Verlängerung soll deshalb so verändert werden, dass eine Erhaltung der gewerblichen Nutzungen und der Bausubstanz möglich ist.

Für die Überplanung des bisherigen Baugebietes GEE 1 des B-Plans Nr. 07.MI.50 und der nördlich angrenzenden Gewerbebrache wird die Entwicklung von Wohnbauland für unterschiedliche Wohnformen und Nachfragegruppen angestrebt. In Fortsetzung der Baustruktur beidseitig des südlichen Teilabschnitts des Krischanweges (Bestand) sollen entlang des Nordabschnitts des Krischanweges (geplante Verlängerung) und an der Grenze zu den gewerblichen Bauflächen Baugrundstücke für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Die zurückliegenden Flächen am westlichen Rand des Plangebietes sollen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erschlossen werden.

Die Grundzüge der Planung werden damit wie folgt zusammengefasst:

- Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung des Gewerbe-Altstandortes an der Straße An der Jägerbäk
- Neuausweisung von Wohnbauland für den mehrgeschossigen Wohnungsbau und für Einfamilienhäuser auf den Brachflächen nördlich des Mariken-un-Jehann-Weges sowie südlich der Berufsschule und des Gewerbe-Altstandortes
- Verlängerung des Krischanweges und Anbindung an die Straße An der Jägerbäk (Korrektur der Trassenführung)
- Sicherung der mit dem B-Plan Nr. 07.MI.50 zugelassenen privaten Grundstücksnutzungen im Bereich zwischen der Straßenbahntrasse und dem verlängerten Krischanweg.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.W.154 wird einem privaten Investitionsinteresse entsprochen, dass sich ursprünglich allein auf das Flst. 13/13 richtete. Wegen des klärungsbedürftigen planungsrechtlichen Austauschverhältnisses mit den benachbarten Gewerbeflächen (Gewerbe-Altstandort, Plangebiet Nr. 07.MI.50) und des Erfordernisses, die zulässigen Nutzungen hier aus Immissionsschutzgründen rechtseindeutig festzulegen, wurden die an das Flst. 13/13 angrenzenden Flächen im Einvernehmen mit den Antragsteller in die Planung einbezogen.

Die Planung trägt i.S.v. § 13a (2) Nr. 3 BauGB einer Investition zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und hinsichtlich der Verlängerung des Krischanweges auch der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens Rechnung.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 07.W.154 „An der Jägerbäk“ befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Reutershagen. Im Nordwesten grenzt ein ausgedehntes Kleingartengebiet an den Geltungsbereich; im Nordosten schließt die Stadtbahntrasse mit dem Haltepunkt Marienehe und das Areal des Gewerbegebietes Marienehe mit dem Fischereihafen an.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Nordosten: durch die Straße „An der Jägerbäk“;
- im Südosten: durch die Straßenbahntrasse nach Nordwesten mit der Haltestelle „Rahnstädter Weg“;
- im Süden: durch den Mariken-un-Jehann-Weg und den Oll-Daniel-Weg;
- im Westen durch den Schutower Abzugsgraben (Jägerbäk).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 11/5, 11/7, 11/8, 11/9, 11/11, 11/21, 13/13, 13/27, 13/86, 13/164, 13/180 (teilw.), und 16/35 der Flur 1 in der Gemarkung Marienehe. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 11,4 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 08.09.2010 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im Städtischen Anzeiger vom 22.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In Vorbereitung der Planung wurden die wesentlichen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) in Abstimmungsberatungen am 30.09.2009 und am 14.04.2010 frühzeitig beteiligt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da die von der Planung erfassten Baugebiete Bestandteil des integrierten Siedlungsbereiches der Hansestadt Rostock sind. Einschließlich der neu überplanten Teilflächen des B-Plans Nr. 07.MI.50 wird eine Grundfläche von 46.855,34 m² zugelassen (vgl. § 13a (1) Nr. 2 BauGB). Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vom 14.10.2009 wurde deshalb ein Screening zur überschlägigen Prüfung nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB durchgeführt um mögliche Umweltauswirkungen zu erfassen; im Ergebnis wurde festgestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Planung nicht zu erwarten sind und von einer umfassenden Umweltprüfung abgesehen werden kann (Prüfbericht des Amtes für Umweltschutz vom 08.12.09).

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die UVP-pflichtig sind, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Der Vorentwurf der Planung wurde den berührten Behörden und TöB mit Schreiben vom 11.03.2010 zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vorgelegt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a (2) BauGB abgesehen.

Als Bestandteil der Entscheidungsgrundlagen für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB wurde ein Grünordnungsplan gem. § 11 (3) BNatSchG i.V.m. § 11 NatSchAG M-V aufgestellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde am 29.04.2010 inhaltlich abgestimmt.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock billigte am 08.09.2010 den Bebauungsplanentwurf und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslegung. Im Städtischen Anzeiger vom 22.09.2010 erfolgte die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 04.10.2010 bis zum 05.11.2010. Die Behörden wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes am 30.09.2010 beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde am durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landsraumentwicklungsprogramm (LEP)

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landsraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Nach dem seit dem 30.05.2005 verbindlichen LEP (GVBl. M-V S. 308) bildet als Oberzentrum Rostock mit seinen Umlandgemeinden einen wirtschaftlichen Kernraum des Landes M-V, dessen nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden soll. Bestandteil dieser Entwicklungsförderung ist auch die Aufwertung der Innenstädte und Wohnquartiere. Die Wohnungsbautätigkeit ist danach auf die zentralen Orte zu konzentrieren; der Nutzung erschlossener Standortreserven und der Umnutzung / Erneuerung bebauter Gebiete ist dabei Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Neue Wohngebiete sollen in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV errichtet werden.

Die gewerbliche Bauflächenentwicklung ist ebenfalls auf die zentralen Orte zu konzentrieren; Altstandorte sind dabei vorrangig zu nutzen und qualitativ aufzuwerten.

Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)

Maßgebend für die Detaillierung der Ziele der Landesplanung ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999.

Das RROP wurde als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufgestellt und am 25.11.2010 durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes MM/R beschlossen; mit dem Erlass als Landesverordnung ist im 1. Hj. 2011 zu rechnen. Wegen der erlangten Planungsreife wird hier im Weiteren Bezug auf die Darstellungen des RREP (11/2010) genommen.

Entsprechend den Vorgaben des LEP wurde mit den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock ein verbindlicher Entwicklungsrahmen abgestimmt. Die dort enthaltenen Leitlinien der Siedlungsentwicklung sehen eine Konzentration der Wohnflächenentwicklung vorrangig auf die Kernstadt Rostock vor. (Ziel 3.1.2 (1) des RREP)

Das RREP verweist die Neuausweisung von Wohnbauflächen vorrangig auf die zentralen Orte; zu bevorzugen sind dabei bereits erschlossene Standortreserven (Grundsatz 4.1(1), Ziel 4.1 (3) des RREP).

In den Planungszielen dieses Bebauungsplans werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des B-Plans das Gewerbegebiet Nr. GE 7.3 und die naturbelassene Grünfläche Nr. GFI. 7.1 dar. Die Planungsziele und Festsetzungen des B-Plans Nr. 07.W.154 weichen mit der Festsetzung von WA-Gebieten in den zentralen und westlichen Teilbereichen seines Geltungsbereiches sowie mit einer Fläche für den Gemeinbedarf/Schule am östlichen Rand des Plangebietes von den Gewerbegebietsdarstellungen des FNP ab. Die Abweichung ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB zulässig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Abweichung nach den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes vereinbar ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses B-Plans angepasst.

Angrenzend an das Plangebiet stellt der FNP im Osten Wohnbauflächen (W 7.1), im Süden ein Mischgebiet (MI 7.1) im Westen Kleingartenflächen (KGA 5.2) und im Norden vornehmlich gewerbliche Bauflächen dar. Die Festsetzungen des B-Plans sind mit den Entwicklungszielen in den angrenzenden Bereichen vereinbar.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan (§ 1 abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan ist bei der Durchführung der Bauleitplanung sowie sonstiger Fachplanungen und städtebaulicher Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock als Rahmenvorgabe beachtlich. Bezüglich des Plangebietes sieht der Landschaftsplan den Schutz des an den Verlauf des Schutower Abzugsgrabens angrenzenden Feuchtgrünlandes vor.

Sonstige informelle Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

- Umweltqualitäts-Zielkonzept: Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Für das Plangebiet ergeben sich aus dem Zielkonzept keine Anforderungen.
- Durch das Amt für Umweltschutz wurden die Geräuschemissionen des Gewerbegebietes Nordwest (Bereich Fischereihafen) ermittelt. Die Geräuschkulisse dieses Gewerbestandortes ist als Vorbelastung bei der Prüfung und Festlegung notwendiger Immissionsschutzvorkehrungen für schutzbedürftige Nutzungen zu beachten. Dazu wurden die Pegel für den Immissionsort IO 21 (Rahnstädter Weg), der den am dichtesten zum genannten Gewerbegebiet liegenden Immissionsort kennzeichnet, und für die Immissionsorte IO 1 – IO 7 und IO 22, die alle weiter entfernt liegen und teilweise von vorhandenen Gebäuden abgeschirmt sind, in die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 07.W.154¹ eingestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Maßnahmekonzepten zur Gewässerbewirtschaftung, Luftreinhaltung oder zum Umgebungsärm. Es liegt ebenfalls nicht im Bereich von Schutzgebieten.

¹ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Schalltechn. Untersuchung 910SST044, 16.03.10/ergänzt 26.04.10

2.2 Angaben zum Bestand



Abb. 1: Luftbild (Quelle: [http:// www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps), 30.04.2010)

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Nutzungsbrache dar.

Nur ca. 30 % der Fläche, insbesondere der nördliche Teil des Geltungsbereiches an der Straße ‚An der Jägerbäk‘ ist z.Zt. gewerblich genutzt. Der südliche und östliche Teil des Plangebietes wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 07.MI.50 überplant, der hier eine dreigeschossige Bebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 festsetzt.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Wohnstandort ‚Krischanweg‘, der in den zurückliegenden Jahren überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut wurde und sich zu einem nachgefragten Wohngebiet entwickelt hat. Jenseits der Straßenbahntrasse grenzt im Osten an das Plangebiet ein vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet der 30-er Jahre des 20. Jhs. Nördlich des Plangebietes entwickeln sich jenseits der Stadtbahntrasse am Westufer der Unterwarnow ausgedehnte Gewerbeflächen um den Rostocker Fischereihafen. Im Nordwesten grenzt ein Berufsschulkomplex an den Geltungsbereich. Die westlich an das Plangebiet anschließenden weitläufigen Kleingartenflächen fungieren als Frischluft-Entstehungsgebiet und Kaltluftschneise.

Das Gebiet „An der Jägerbäk“ zeichnet sich aufgrund der Nähe zur Straßenbahn und zur S-Bahn durch eine hervorragende Einbindung in das ÖPNV-System aus. Die Erschließung für den Straßenverkehr erfolgt von Norden durch die Straße ‚An der Jägerbäk‘ und von Süden durch den Krischanweg mit Anschluss an die Hamburger Straße / L 22.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes am Oll-Daniel-Weg befindet sich ein mit eingeschossigen Gewerbehallen bebautes Grundstück eines Vertriebsunternehmens für Öl- und Schmierstoffe sowie ein gemischt genutztes Grundstück, das mit einem Wohn- und Kanzleigebäude und einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut ist.

Nördlich des Mariken-un-Jehann-Weges erstreckt sich ein ca. 20.000 m² großes Brachgrundstück mit aufgelassenen eingeschossigen Gebäuden im südlichen und westlichen Randbereich. Die noch bestehende gewerbliche Nutzung einer Halle an der westlichen Grundstücksgrenze (Eisproduktion) soll im Zuge des Auslaufens des Pachtverhältnisses verlagert werden. Der überwiegende Teil der ehemaligen Baracken-Bebauung wurde bereits beräumt. Teile der Freiflächen sind als ehemalige Wegeflächen noch versiegelt. Die Freiflächen sind als Ruderalfläche anzusprechen. Auf dem Grundstück befinden sich einzelne Birken und Weiden, die aufgrund ihrer Größe nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Markant ist außerdem eine dichte Pappelreihe unmittelbar am Mariken-un-Jehann-Weg, die jedoch aufgrund des Alters und Zustandes der Bäume und aus Verkehrssicherungsgründen nicht erhaltungswürdig ist.

Der mittlere Bereich des Plangebietes ist ebenfalls als Gewerbebrache anzusprechen. Hier befinden sich noch etliche Gebäude die jedoch überwiegend leer stehen. Das Gebiet ist großflächig durch Hofflächen und Fahrwege versiegelt. Innerhalb des Altbestandes aus kleineren eingeschossigen Gebäuden werden derzeit noch zwei Gebäude durch einen Elektrofachbetrieb und durch einen Gebrauchtwagenhandel genutzt. Die Nutzung wird jedoch wegen auslaufender Pachtverträge zum Winter 2010 beendet.

Die Gewerbebrache an der Westseite der Straßenbahntrasse ist vollständig beräumt; sie stellt sich als Ruderalfläche dar, auf der sich im Zuge der natürlichen Sukzession in den vergangenen Jahren mehrere Gehölzinseln gebildet haben. Die Gehölzstrukturen am Südrand und an der nördlichen Spitze dieser Grundstücksflächen sind aufgrund ihrer erreichten Größe erhaltenswert; sie waren z.T. bereits aufgrund des B-Plans Nr. 07.MI.50 mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist vergleichsweise dicht bebaut, die Freiflächen sind überwiegend als Fahrwege, Stellplatz- und Hofflächen versiegelt. Der Kern der vorhandenen Bebauung ist zwei- bis dreigeschossig und baulich intakt. Die Gebäude wurden ehemals vom Fischkombinat bzw. der Osteefisch GmbH genutzt. Das Gelände wird derzeit als Gewerbegebiet von unterschiedlichen Unternehmen, vornehmlich kleinteiligen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Büros genutzt (Rostocker Bautenschutz GmbH, Bautenschutz Müller, Antikwerkstatt und Antikhandel „Die Fundgrube“, Kfz-Reparatur- und Lackierwerkstatt, Asiatische Feinkostproduktion, K&S Ingenieurplanung, Dremitec Arbeitsschutz). Im zentralen Bereich dieses Areals befinden sich Probenräume einer Musikschule. In einem kleineren Gebäude am südöstlichen Rand des Grundstücks befinden sich Vereinsräume eines Motorrad-Clubs. Die Baracken an der Westseite dieses Teilbereichs werden von der Hanseatischen Weiterbildungs- und Beschäftigungsgemeinschaft Rostock genutzt.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale und Versorgungsinfrastruktur

Das Plangebiet erfüllt z.Zt. keine Infrastrukturaufgaben im sozialen Bereich.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch einen Lebensmittel-Discounter am Krischanweg unmittelbar südlich des Geltungsbereiches gewährleistet.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Norden von der Straße ‚An der Jägerbäk‘ erschlossen und nach Süden über den Krischanweg an die Hamburger Straße / L 22 angebunden. Die Verkehrsanlagen des Krischanweges wurden im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Krischanweg“ bis an die Einmündung des Mariken-un-Jehann-Weges neu hergestellt und berücksichtigen bereits die vorgesehene Verlängerung der Straße nach Norden. Der Mariken-un-Jehann-Weg ist zur Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke ebenfalls neu ausgebaut.

Die Innere Erschließung des Plangebietes ist mit Ausnahme des über Privatstraßen erschlossenen Altstandortes ‚An der Jägerbäk‘ vollständig neu zu konzipieren.

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 07.MI.50 wurde dazu eine Verlängerung des Krischanweges nach Norden mit Anbindung an die Straße ‚An der Jägerbäk‘ vorgesehen. Die Straßenverlängerung ist aufgrund der nur einseitigen Anbindung des Krischanweges erforderlich und dient mit zunehmender Bebauung des Plangebietes „Krischanweg“ auch der Entlastung des Rahnstädter Weges von Fremdverkehr.

Die Einbindung des Plangebietes in das ÖPNV-System wird über die Straßenbahnhaltestellen ‚Rahnstädter Weg‘ und ‚Marienehe‘ sowie den S-Bahn-Haltepunkt ‚Marienehe‘ ausreichend gewährleistet, die aus dem Plangebiet über eine Entfernung von jeweils ≤ 300 m erreichbar sind.

Seitens des Schulverwaltungsamtes wird für das Berufsschulzentrum ‚An der Jägerbäk‘ eine Fläche für ca. 130 Pkw-Stellplätze benötigt; eine Unterbringung dieses Flächenbedarfs soll auf dem städtischen Flurstück 11/7 ermöglicht werden.

Stadttechnische Infrastruktur

Der Schutower Abzugsgraben (Jägerbäk) fungiert für das Plangebiet als direkter Vorfluter, der jenseits der Straße ‚An der Jägerbäk‘ nach ca. 1000 m in die Unterwarnow mündet. Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Flurstück 13/13 wird von einem Regenwasser-Sammler DN 500 (Beton) in Ost-West-Richtung gequert, der in einem Auslaufbauwerk in die Jägerbäk mündet. Der Sammler ist im Zuge der Baugebieterschließung in den öffentlichen Bauraum zu verlegen und neu zu dimensionieren.

Die Schmutzwasserverschließung des Plangebietes kann im Freigefälle über den vorhandenen Mischwassersammler DN 400 (PVC, Steinzeug) gewährleistet werden, der in einer Tiefe von ca. 4,50 m z.T. innerhalb der geplanten Trasse der Krischanweg-Verlängerung verläuft und weiter nördlich nach Osten verschwenkt. Die Leitungstrasse ist durch eine Grunddienstbarkeit mit einem 6 m breiten Korridor gesichert.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird über eine Versorgungsleitung DN 500 (Grauguss), die im Möller-Voss-Weg liegt, sichergestellt. Durch einen Ringschluss zwischen der öffentlichen TW-Leitung DN 150 (PE) im Oll-Daniel-Weg und der TW-Leitung DN 350 GG im Straßenzug An der Jägerbäk kann die Versorgung der Baugrundstücke über ein entsprechendes Versorgungsnetz gewährleistet werden. Die geplante Bebauung entlang des Mariken-un-Jehann-Weges kann über Hausanschlüsse direkt an die dortige Versorgungsleitung DN 75 (PE) angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung der geplanten Baugebiete ist über Hydranten abzudecken. Über die im Krischanweg/Oll-Daniel-Weg befindliche TW-Leitung und über die TW-Leitung in der Straße An der Jägerbäk kann ein Löschwasserbedarf von jeweils $96 \text{ m}^3/2\text{h}$ bereitgestellt werden

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie liegen in der Straße ‚An der Jägerbäk‘ und im Oll-Daniel-Weg / Krischanweg jeweils ein 20 kV-Kabel der Stadtwerke Rostock AG, an die das neu aufzubauende Versorgungsnetz anzuschließen ist.

In der Straße ‚An der Jägerbäk‘ befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung DN 200 (Stahl) und eine Niederdruckleitung DN 300 (Stahl) die sich in Höhe der geplanten Einmündung des Krischanweges in die Straße ‚An der Jägerbeck‘ in zwei ND-Leitungen DN 80, DN 200 verzweigt. Die Versorgung des Alt-Gewerbegebietes und des Berufsschulzentrums wird über die ND-Leitung DN 200 gewährleistet.

Der nördliche Bereich des Plangebietes (Baugebiete GE 3 – 6 und WA 8 – 12) liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Die künftigen Grundstückseigentümer innerhalb des Satzungsgebietes sind grundsätzlich anschlussberechtigt. Mit der

Herstellung des Wärmeversorgungsnetzes besteht Benutzungszwang zur Deckung des gesamten Grundwärmebedarfs für Raumwärme, Warmwasserbereitung und den sonstigen Wärmebedarf, der im Niedertemperaturbereich anfällt, aus dem Fernwärmenetz.

Das Alt-Gewerbegebiet ist im Bereich des Baugebietes GE 4 an das Fernwärmenetz angeschlossen; die Leitungszuführung von der Versorgungstrasse südwestlich der S-Bahntrasse erfolgt von der Entlüftungsstation nördlich der Straßenbahn-Wendeschleife (Haltestelle Marienehe) über das Gelände des Berufsschulzentrums.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet betroffenen Flurstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Die Flurstücke 11/7, 13/180 und 16/35 sind Eigentum der Hansestadt Rostock.

2.2.5 Baugrundverhältnisse, Altlasten

In Vorbereitung der Erschließung und Bebauung des Plangebietes wurde ein orientierendes Baugrundgutachten zur Untersuchung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der Baugrund- und Baustoffeignung im Bereich der vorgesehenen Straßen- und Erschließungsflächen erstellt.²

Danach bestehen die Deckschichten im Plangebiet aus Auffüllungen verschiedener Böden mit einer Schichtstärke von 0,4 – 1,8 m (durchschnittliche Schichtstärke etwa 1 m). Die Auffüllungen sind lagerungsmäßig gestört und häufig durch Humus (Mutterboden) und Bauschuttreste verunreinigt.

Die natürlich anstehenden Böden ab einer Tiefe von 1,0 – 1,8 m unter GOK bestehen aus Geschiebemergel der mit zunehmender Tiefe von einer steifplastischen in eine halbfeste Konsistenz übergeht. Oberhalb des Mergels ist häufig Geschiebelehm anzutreffen der meist durch Schichten- und Stauwasserbildungen aufgeweicht ist. Im Bereich der Baugebiete WA 11, WA 12 wurden Talsande und eine Schlickablagerung in einer Schichtstärke von 0,5 – 1,7 m festgestellt.

Die steifplastischen bis halbfesten Mergelablagerungen bieten eine gute Tragfähigkeit als Baugrund und neigen nicht zu Setzungen; die aufgeweichten Lehmschichten und die Schlickeinschlagerungen sind diesbezüglich unzureichend.

Die Wasserdurchlässigkeit der vorwiegend bindigen Böden in der Sickerzone wird mit $k_f \approx 5 \times 10^{-8}$ m/s angegeben. Der Standort ist damit für eine Versickerung des Oberflächenwassers überwiegend nicht geeignet.

Für den Geltungsbereich des B-Plans besteht aufgrund einer Nutzungsrecherche des Umweltamtes kein Altlastenverdacht. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung (Fischkombinat, verschiedene Kleingewerbe – u.a. Kfz-Reparaturen) und im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wurde zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Umweltverhältnisse gleichwohl eine Einschätzung des möglichen Gefahrenpotenzials von Boden und Grundwasser vorgenommen.³ Der Untersuchungsumfang und die Orte der Probenentnahme wurden mit dem Umweltamt Rostock abgestimmt.

Die organoleptischen Untersuchungen der Bodenproben und die Sichtung der unversiegelten Bodenflächen ließen keine Auffälligkeiten erkennen. Unterhalb des Prüf- und Maßnahmewertes der BBodSchV nachgewiesene adsorbierbare organische Halogenverbindungen (AOX) können auf Lösungsprodukte von Asche- und Kohlengrußablagerungen im Untersuchungsgebiet zurückgeführt werden. Aufgrund des geringen Versickerungsbeiwertes des Bodens sind die eingetragenen Schadstoffe im Wesentlichen ortsgebunden und nur schwer über den Boden-Grundwasserpfad zu mobilisieren; die Torfmudde im Niederungsgebiet der Jägerbäk kann darüber hinaus die mit dem Schichtenwasser transportierten AOX-Verbindungen adsorbieren.

Im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes bestehen für die Nutzung des Plangebietes deshalb keine Einschränkungen. Gefährdungen von Grundwasser, Boden, Flora oder Fauna, die auf Schadstoffverunreinigungen zurückzuführen wären, sind nicht erkennbar.

² IBURO, 08.06.2010

³ Dr. Tiedt BAU&BODEN, 16.11.2009

3 PLANUNGSGEHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO werden die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden durch textliche Festsetzungen nach §§ 1 (6) BauNVO eingeschränkt: Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (Teil B Nr. 1.1.). Dies wird mit der Vermeidung von Störungen durch wohngebietsfremde Nutzungen und mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche begründet. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Regelfall größere zusammenhängende Flächen als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsrastraster möglich ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Weiter würde durch die angeführten Nutzungsarten gebietsfremde Nutzungen und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen. Dies soll vermieden werden.

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

An der Ostseite des verlängerten Krischanweges werden zwei Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 (5) BauNVO werden die in § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO vorgesehenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ebenfalls zur Sicherung einer effizienten Bodennutzung (s.o.) sowie zur Vermeidung von Störungen der Wohnruhe durch gebietsfremde Nutzungen ausgeschlossen (Teil B Nr. 1.1.).

Mit den Baugebieten WA 1 – 7 und MI 2 wird eine aufgrund des B-Plans Nr. 07.MI.50 bisher zulässige gewerbliche Nutzung überplant. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung erfolgt im Einvernehmen mit dem Eigentümer des betroffenen Flurstücks 13/13.

Mit der Festsetzung des Baugebietes MI 1 wird ebenfalls ein bisher durch den B-Plan Nr. 07.MI.50 als Gewerbegebiet festgesetztes Grundstück überplant. Die Festsetzung des Mischgebietes MI 1 entspricht der tatsächlich ausgeübten Nutzung des Baugrundstücks. Da der B-Plan Nr. 07.MI.50 seit 08.04.1998, mithin länger als 7 Jahre rechtskräftig ist, können gemäß § 42 (3) BauGB Entschädigungsansprüche wegen der Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung ausgeschlossen werden.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Der Alt-Gewerbestandort ‚An der Jägerbäk‘ und eine im Bestand gewerblich genutzte Fläche an der Straßenbahntrasse (Schmierstoff – Vertriebsunternehmen) werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden dabei Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO eingeschränkt. Zur Gewährleistung des Anspruchs auf eine angemessene Wohnruhe in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten werden Emissionskontingente festgesetzt, die auf der Grundlage der DIN 45691 ermittelt wurden und die zulässigen Lärmemissionen bestimmen. Diese beschränken die Art der Nutzung nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (hier: nach dem Emissionsverhalten) – sh. Teil B Nr. 6.1. Für das Baugebiet GE 1, das im Bestand genutzt ist, bleibt die Festsetzung des Emissionskontingentes dabei zur Vermeidung von Planungsschadensansprüchen gem. § 44 BauGB unverändert gegenüber der bisherigen Festsetzung des B-Plans Nr. 07.MI.50. Die festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigen die Vorbelastungen durch die sonstigen Quellen von gewerblichen und Anlagengeräuschen im Einwirkungsbereich der schutzbedürftigen Wohnnutzung (gewerblicher Altbestand ‚An der Jägerbäk‘, Gewerbegebiet Nordwest/Fischereihafen, Verkehrsgeschäfte, Parkplatzlärm Berufsschulzentrum). Entsprechend dem Stand der Lärm-minderungstechnik werden durch das LUNG M-V nächtliche Emissionskontingente von 42,5 – 47,5 dB(A)/m² als ‚eingeschränkte‘ Nutzung betrachtet. Danach sind die GE-Gebiete dieses B-Plans als ‚eingeschränkt‘ nutzbar zu bezeichnen (vgl. Planzeichnung: GEE).

Gartenbaubetriebe werden wegen ihres Flächenbedarfs und der damit verbundenen Folgen für unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen in den Gewerbegebieten dieses B-Plans ausgeschlossen (§ 1 (5) BauNVO). Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gem. § 1 (5) bzw. (6) BauNVO nur in den von der Straße ‚An der Jägerbäk‘ direkt erschlossenen Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 zugelassen, da an dieser Straße des übergeordneten Verkehrsnetzes, abseits der Wohnbauflächen Störungen sensibler Umgebungsnutzungen nicht zu besorgen sind – sh. Teil B Nr. 1.2.

Entsprechend § 1 (3) BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten (WA, MI und GEe) Stellplätze und Garagen, Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Baugrundstücke oder der Versorgung der Baugebiete dienen, allgemein zulässig.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Für den Ausbau des Regionalen Bildungszentrums Für Metall-, Elektro- und Bautechnik der Hansestadt Rostock besteht ein Flächenbedarf zur Unterbringung der erforderlichen Pkw-Stellplätze. Die städtische Grundstücksfläche Flst. 11/7 wird aufgrund der fußläufigen Lagebeziehung zum Berufsschulzentrum und aufgrund der guten Verkehrseinbindung deshalb als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ festgesetzt.

Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Für die Wohnnutzungen des bereits bebauten Bereiches „Krischanweg“ wurde an der südlichen Ecke des Flst. 13/13 eine Stellfläche für Glas- und Papier-Sammelsysteme provisorisch eingerichtet. Der Bedarf nach einem Recyclingcontainer-Stellplatz wird angesichts der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen noch verstärkt. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Beibehaltung des provisorischen Standortes nicht wünschenswert.

Der Container-Stellplatz wird deshalb innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an der Nordostseite des Oll-Daniel-Weges festgesetzt.

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Südlich angrenzend an das Baugebiet WA 2 wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll vornehmlich eine städtebauliche Funktion übernehmen und durch eine Baumbepflanzung zusammen mit der gegenüberliegenden, ebenfalls bepflanzten Parkplatzfläche eine raumbildende Zäsur im Verlauf des Krischanweges bewirken. Eine öffentliche Widmung ist für die bezweckte Funktion nicht erforderlich, so dass sie Bestandteil des benachbarten Mehrfamilienhaus-Grundstücks werden kann.

Zwischen dem Gewerbegebiet GE 1, dem Mischgebiet MI 2 und der Gemeinbedarfsfläche sowie an der Nordspitze der Gemeinbedarfsfläche werden private Grünflächen als Park festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der Regelungsinhalt des B-Plans Nr. 07.MI.50 übernommen. Der in der zurückliegenden Sukzessionsphase entstandene Gehölzaufwuchs (Ahorn, Linde) auf dem Flurstück 11/7, der großteils nach § 18 NatSchAG M-V zu erhalten ist, wird gesichert. Die Dichte des Baumbewuchses lässt dabei eine gewerbliche oder sonstige bauliche Nutzung nicht mehr zu. Auf dem benachbarten Flurstück 11/8 ist aus Immissionsschutzgründen ein Schutzabstand zwischen dem geplanten Stellplatzareal (Gemeinbedarfsfläche) und dem Mischgebiet sicherzustellen. Der parkartige Bestand wird deshalb auf diese Fläche ausgedehnt, die damit gleichzeitig auch Ausgleichfunktionen i.S.v. § 1a (3) BauGB übernimmt. Die Grünfläche bleibt insgesamt in einer gefangenen Lage; aufgrund der geringen Flächengröße und der umfangreichen Freiraumangebote westlich des Plangebietes wird eine öffentliche Nutzung deshalb nicht angestrebt. Auch die als Park festgesetzte Grünfläche an der Nordspitze der Gemeinbedarfsfläche bildet wegen ihrer geringen Größe keinen Beitrag zu einem öffentlichen Freiraumkonzept. Sie wird deshalb mit privater Zweckbestimmung festgesetzt und kann der Grundstücksfläche der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche zugeordnet werden.

Die Festsetzung eines bepflanzten Grünstreifens zwischen den neu geplanten Wohngebieten und dem Alt-Gewerbstandort sowie dem Berufsschulzentrum dient der funktionellen und visuellen Abgrenzung zwischen den jeweils benachbarten Nutzungen. Neben einer Sichtschutz- und Abstandsfunktion zwischen WA und GE bzw. Berufsschule und dem Ausgleichswert i.S.v. § 1a (3) BauGB soll mit der Grünfläche auch ein Zufahrtshindernis von der Planstraße B in das Gewerbegebiet und die Berufsschulfläche entstehen. Damit wird bezweckt, Fremdverkehre aus dem Wohngebiet herauszuhalten. Der Pflanzstreifen erfüllt keine direkten Freiraumfunktionen und kann insoweit in privater Nutzung verbleiben. Im Nordwestabschnitt des Pflanzstreifens ist eine private Grundstückszuordnung aufgrund der Randlage nicht möglich. Zur dauerhaften Gewährleistung des Festsetzungsziels wird hier deshalb eine öffentliche Nutzung geregelt.

An der Westgrenze des Plangebietes hat sich entlang der Jägerbäk ein heimisches Siedlungsgebüsch entwickelt. Es ist als natürliche Abgrenzung der Baugebiete zur Jägerbeck gut geeignet und ist in diesem überwiegend privatnützigen Zusammenhang zu erhalten. Ähnlich dem vg. Pflanzstreifen werden lediglich solche Abschnitte der Siedlungshecke, die lagebedingt keinem privaten Grundstück zugeordnet werden können, als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Wiese im Niederungsbereich der Jägerbäk wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚naturnahe Wiese‘ festgesetzt. Die Fläche wurde nach dem Biotoptyp als Feuchtgrünland mit Vorkommen des Breitblättrigen Knabenkrauts (Rote Liste M-V Gefährdungskategorie 2, besonders geschützt nach EG-Artenschutzverordnung 338/97) kartiert und stellt insoweit ein Wertbiotop dar. Die Artenzusammensetzung des Standortes begründet jedoch keinen Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop i.S.v. § 20 NatSchAG M-V. Die bestehende, ungeordnete Garten- und Kleinsiedlungsnutzung auf zwei Teilflächen soll dazu aufgegeben werden und die Wiese zur Sicherung des Knabenkraut-Vorkommens jährlich gemäht werden. Die Sicherung der Standortbedingungen für eine gefährdete Pflanzenart und die teilweise Ausgleichsfunktion der Wiese ist eine öffentliche Aufgabe, die die Festsetzung als öffentlichen Nutzungszweck rechtfertigt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan wird nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB das Maß der Nutzung geregelt. Dies ist erforderlich zur verbindlichen Festlegung der zulässigen Nutzungsdichte und dient auch dazu, die möglichen Auswirkungen der Planung quantitativ zu erfassen (Flächenversiegelung, Oberflächenwasserversickerung, Vegetation). Nach § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der Nutzung stets die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die geplante Wohnbebauung wird in dem Bereich, der an die Haupterschließungsflächen angrenzt, zwingend eine Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau festgelegt. Die Bauhöhe der Baugebiete WA 1, 2 und 9 wird dazu mit 3 Vollgeschossen als Mindestmaß und höchstens 4 Vollgeschossen bzw. im Baugebiet WA 1 mit höchstens 5 Vollgeschossen als Höchstmaß geregelt. Das städtebauliche Entwicklungsziel besteht dabei in einer zwanglosen Fortsetzung der im südlichen Krischanweg erfolgreich entwickelten Baustruktur. An dem wichtigen zentralen Punkt des Gesamtbereiches (Kreuzung Krischanweg / Oll-Daniel-Weg) wird mit 5 Vollgeschossen Raum für eine städtebauliche Dominante gelassen.

In den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen WA-Gebieten wird die nach § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze für die Nutzungsdichte eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschöpft, um die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und sonstiger Nebenanlagen konfliktfrei zu ermöglichen.

Die von den Haupterschließungsachsen nach Westen zurückgesetzten Plangebietsflächen werden für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Dabei werden als Obergren-

ze allgemein zwei Vollgeschosse i.S.v. § 87 der LBauO M-V zugelassen. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung unterschiedlicher Haustypen – Bungalowtypen, Steildachtypen und Villentypen. Für die Einfamilienhausgrundstücke wird im Regelfall eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. In den WA-Gebieten mit einer besonders günstigen Grundstücksorientierung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Reihenhausbauung oder andere Bauungsformen des flächen- und kostensparenden Bauens angeboten werden. Hier wird deshalb die Baudichte ebenfalls mit dem gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstmaß festgesetzt (WA 4, WA 7 – GRZ 0,4).

Gleichzeitig soll aber für den Wohnstandort insgesamt eine übermäßige Baudichte vermieden werden, da die Erfahrungen der Genehmigungspraxis zeigen, dass bei einer sehr hohen Baudichte nach einer gewissen Konsolidierungsphase des Baugebietes einzelne bauliche Vorstellungen aus planungsrechtlichen Gründen nicht realisiert werden können oder auf Nachbarschaftskonflikte stoßen. Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird deshalb für Einzelhäuser eine Mindestgröße des Baugrundstücks von 500 m² und für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt (Teil B Nr. 1.3).

Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt neben der Grundfläche von Gebäuden auch die Fläche der Pkw-Stellplätze und ihrer Zufahrten und die Fläche von Nebenanlagen. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Mischgebiete (MI)

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes für das Mischgebiet MI 1 orientiert sich weitestgehend an den Maßfestsetzungen, die bereits mit dem B-Plan Nr. 07.MI.50 geregelt wurden. Damit sollen Eingriffe in bisherige Nutzungsrechte soweit als möglich vermieden werden. So wird die bisher zulässige Bauhöhe (3 Vollgeschosse, Traufhöhe max. 8,5 m) übernommen. Hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl ist jedoch gem. § 17 (1) BauNVO eine Reduzierung auf 0,6 festzusetzen. Planungsschadensansprüche werden dadurch jedoch nicht berührt (vgl. Ausführungen unter Pkt. 3.1/Mischgebiete).

Für das Mischgebiet MI 2 wird ein Nutzungsmaß festgesetzt, das den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Baugebieten WA 1, 2 und 9 vergleichbar ist, da die städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich Baudichte und –höhe die gleichen sind und lediglich eine Nutzungsart mit geringerer Störanfälligkeit als in den Wohnbaugebieten festzusetzen war. Die gegenüber den bisher rechtskräftigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 07.MI.50 reduzierten Maßfestsetzungen erfolgen im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer, so dass Planungsschadensansprüche nicht ausgelöst werden.

Gewerbegebiete (GE)

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl 0,8 in den GE-Gebieten schöpft das nach § 17 (1) BauNVO zulässige Maß maximal aus. Damit bleibt auch für die überplanten Baufelder 2 und 4 des bisher rechtskräftigen B-Plans Nr. 07.MI.50 die Nutzungsdichte unverändert. Die zulässige Bauhöhe wird für das Baugebiet GE 1 gleichermaßen aus dem bisherigen B-Plan übernommen. Dieses Nutzungsmaß (3 Vollgeschosse, Traufhöhe max. 8,50 m) bildet auch den Maßstab für die Fortentwicklung des Alt-Gewerbstandortes (GE 3, 4, 5). Die Erhaltung und Erneuerung des vorhandenen Gebäudebestandes ist damit ausreichend berücksichtigt. Im vorderen Bereich des Baugebietes GE 3 wird mit diesen Festsetzungen eine Intensivierung der baulichen Nutzung ermöglicht. Für das Baugebiet GE 6 am Übergang zum Berufsschulzentrum werden zwei Vollgeschosse bei entsprechend angepasster Traufhöhe (6,50m) festgesetzt, was gegenüber dem Bestand ebenfalls eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten beinhaltet.

Fläche für den Gemeinbedarf/Schule

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird im Zusammenhang mit der Nutzungsartenänderung gegenüber der bisherigen Festsetzung des B-Plans Nr. 07.MI.50 die zulässige Bauhöhe auf 6 m reduziert. Sofern der Stellplatzbedarf für das Berufsschulzentrum nicht in einer ebenerdigen Anlage gedeckt werden kann, ist damit (innerhalb der Baugrenze) die Errichtung einer

Stellplatzpalette mit zwei Parkdecks möglich. Die festgesetzte Oberkante beinhaltet dabei den oberen Abschluss aller Baukonstruktionen (Oberkante Brüstung, ggf. Überdachung). Die Grundflächenzahl von 0,8 wird unverändert aus dem B-Plan Nr. 07.MI.50 übernommen, um eine hinreichende Bestimmtheit in Bezug auf die bereits abschließend getroffene Entscheidung über Ausgleichserfordernisse nach § 1a (3) BauGB zu gewährleisten.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten und in der Gemeinbedarfsfläche werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt. Für die WA-Gebiete WA 1, 2, 9, die maßgeblich die städtebauliche Gestalt des Neubaugebietes prägen sollen, bewirkt die festgesetzte Baugrenze eine Straßenrandbebauung entlang der Haupteerschließungsstraßen. Damit soll gleichzeitig ein baulich nicht oder untergeordnet genutzter Übergangsbereich zur dahinter anschließenden kleinteiligen Einfamilienhausbebauung gesichert werden. Ein Regelungserfordernis für eine besondere Festsetzung der überbaubaren Flächen wird weiterhin für das Baugebiet WA 4 gesehen. Für den Fall, dass von der Möglichkeit einer Reihenhausbauung Gebrauch gemacht wird, soll eine über den gesamten Straßenzug durchgehende Bauzeile vermieden werden. Das Baufenster wird dazu einmal unterbrochen. Für das ähnlich situierte Baugebiet WA 7 wird kein Erfordernis für eine Unterbrechung des Baufensters gesehen, da hier aufgrund der Lage der zugehörigen Erschließungsstraße und der Maßstäbe für eine günstige Grundstückssituation auch bei einer durchgehenden Reihenhausbauung zwangsläufig eine räumlich differenzierte Straßenflucht entsteht.

Für die sonstigen Wohngebiete (WA 3, 5, 6, 8, 10 – 12) werden die Baugrenzen mangels städtebaulicher Erfordernisse und im Interesse der individuellen Baufreiheit großzügig ohne besonderen Regelungsanspruch festgesetzt.

Eine Bauweise wird in den Wohngebieten nicht festgesetzt. Das nachbarschaftliche Verhältnis wird insoweit durch das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung geregelt, wonach grundsätzlich ein Grenzabstand von mind. 3 m zu Bebauungen einzuhalten ist und nur bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen an die Grundstücksgrenzen gebaut werden darf.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie in dem Gewerbegebiet GE 1 werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 07.MI.50 zu den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) übernommen. Die bisher im Baugebiet GE1 vorgesehene abweichende Bauweise (Ketten- oder Zeilenbebauung) findet weder aus stadträumlichen Erwägungen noch unter Berücksichtigung eines ausreichenden Verkehrslärmschutzes (Straßenbahn) eine städtebauliche Begründung und wird deshalb aufgegeben. Die Bauweise wird insoweit ebenfalls durch das Abstandsflächenrecht bestimmt.

In den Gewerbegebieten GE 3 – 6 folgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen dem Planungsziel der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen, die die Erneuerung und auch den Ersatz der vorhandenen Bausubstanz uneingeschränkt ermöglichen und im vorderen Bereich des Baugebietes GE 3 und im GE 6 Erweiterungen des Bestandes ermöglichen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt die Baugrenze die Einrichtung eines Gehölzstreifens entlang der Straßenbahntrasse sowie nach Nordwesten die Lage eines grundbuchlich zugunsten des WWAV gesicherten Mischwassersammlers mit einem beidseitig 3 m breiten Sicherungsstreifen. Die nordwestliche Baugrenze wird dazu im Abstand von 5 m zu der Leitungstrasse festgesetzt.

3.5 Verkehrserschließung

Verkehrsprognose:

Auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes zu diesem B-Plan wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen für die geplante Wohnbebauung und die gewerbliche Nutzung nach der Bosserhoff-Methode ermittelt⁴ und mit dem Verkehrsmodell VISUM auf der Grundlage der Verkehrszählung 2007 auf das Straßennetz umgelegt. Unter Berücksichtigung einer anfänglichen maximalen Wohnungsbelegung (Haushaltsgröße 2,8 / 3,5 Personen bei Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern wird mit einem Verkehrsaufkommen von 500 Kfz-Fahrten pro Tag gerechnet (MIV). Für die gewerblichen Nutzungen wurde unter Berücksichtigung des Beschäftigten-, Kunden- und Güterverkehrs ein Aufkommen von 113 .. 725 Fahrten pro Tag mit einem etwa 10%igen Nutzfahrzeuganteil prognostiziert. Die relativ große Ungenauigkeit ergibt sich aus der Unterschiedlichkeit gewerblicher Nutzungsansprüche und daraus, dass konkrete Ansiedlungsinteressen für die GE-Flächen nicht bekannt sind. Für die weiteren Berechnungen wurde im gewerblichen Sektor von einem Aufkommen von 500 Fahrten pro Tag ausgegangen. Somit erzeugt der B-Plan Nr. 07.W.154 einen zusätzlichen Quellverkehr von ca. 500 Kfz/d.

Die Umlegung der prognostizierten Verkehrsmengen auf das Straßennetz erfolgte

- für den Ist-Zustand 2007 (ohne B-Plan Nr. 07.W.154),
- für den Ist-Zustand 2007 mit Verlängerung des Krischanweges nach Norden (ohne B-Plan Nr. 07.W.154) und
- für den Fall der Realisierung des B-Plans Nr. 07.W.154

Die Prognose für den Ist-Zustand mit Verlängerung des Krischanweges nach Norden (ohne B-Plan Nr. 07.W.154) zeigt eine Entlastung des vorhandenen Teilabschnitts des Krischanweges auf ca. 40%; die Verkehrsbelegung im Bräsigweg würde auf ca. 60%, die des Rahnstädter Weges auf ca. 70% sinken. Aufgrund der Lage im Straßennetz und der eingeschränkten Abbiegebeziehungen im Knoten Bräsigplatz/Hamburger Straße verursacht der verlängerte Krischanweg keinen Durchgangsverkehr.

Die Prognose mit verlängertem Krischanweg und Umsetzung der Wohn- und Gewerbenutzung gemäß B-Plan Nr. 07.W.154 zeigt trotz des zusätzlichen Quellverkehrsaufkommens (500 Kfz/d) deutlich positive Auswirkungen auf die vorhandenen Straßenzüge aufgrund der netzstrukturellen Veränderungen. Im südlichen Teil des Krischanweges ist eine Belegung von 910 Kfz/d zu erwarten; das sind nur ca. 70% der 2007 ermittelten Verkehrsbelegung. Im Bräsigweg und im Rahnstädter Weg wirkt sich eine zusätzliche Bebauung am Krischanweg nicht aus; die mit dem Straßendurchstich erreichten Verbesserungen werden hier in vollem Umfang wirksam. Im Eikbomweg sind weder positive noch negative Veränderungen zu erwarten.

Im neuen Abschnitt des Krischanweges ergibt sich eine Belegung von 1.410 Kfz/d. Im Mittelabschnitt in Höhe der Baugebiete WA1, WA2, WA9 wird eine Belegung von 1210 Kfz/d erwartet. Die Belastung des neuen Knotens An der Jägerbäk/Krischanweg wird mit 3720 Kfz/d als unkritisch gesehen.

Verkehrskonzept:

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Krischanweg an die Hamburger Straße / L22 und an die Straße ‚An der Jägerbäk‘. Für die Erschließung des Alt-Gewerbstandortes (GE 3 – 6) wird zusätzlich die bestehende Anbindung an die Straße ‚An der Jägerbäk‘ weitergenutzt.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes wird im verlängerten Krischanweg zusammengeführt. An seiner Nordwestseite werden 3 Verkehrszellen gebildet.

Die Baugebiete WA1, WA4 – WA8 werden durch die als Wohnstraße konzipierte Planstraße A und einen Wohnweg (Planweg C) ringförmig erschlossen.

Die Baugebiete WA 9 – 12 werden über die Planstraße B verkehrlich erschlossen, an die die Wohnwege F, G und H als kurze, ca. 90 m lange Stichwege anschließen.

⁴ Verkehrsprognose, Hafen- und Tiefbauamt Rostock, 22.01.2010

Das Alt-Gewerbegebiet (GE 3 – 6) ist grundsätzlich durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, da alle Baugrundstücke an eine der umgebenden öffentlichen Straßen grenzen. Zusätzlich wird das bestehende System der privaten inneren Verkehrserschließung in den B-Plan übernommen und neu an den verlängerten Krischanweg angeschlossen. Eine Anbindung dieser Verkehrszelle an die Planstraße B ist nicht vorgesehen, da zur Sicherung ausreichender Wohnruhe eine Trennung des Gewerbeverkehrs von der Wohnnutzung erfolgen soll.

Die Baugebiete WA2, WA9, GE3 (teilw.), MI1, MI2 und die Gemeinbedarfsfläche werden direkt durch den Krischanweg verkehrlich erschlossen; die Baugrundstücke sind über Grundstückszufahrten unmittelbar anzuschließen.

Das Baugebiet WA3 ist durch den Mariken-un-Jehann-Weg verkehrlich erschlossen, an den mit Grundstückszufahrten direkt angebunden werden kann.

Die Baugebiete MI1 und GE1 (Bestand) sind durch den Oll-Daniel-Weg erschlossen.

Festsetzung von Straßenverkehrsflächen:

Der bestehende und bis in Höhe der Einmündung des Oll-Daniel-Weges ausgebaute Krischanweg ist nach Norden bis zur Einmündung in die Straße „An der Jägerbäk“ zu verlängern. Die dafür bereits im B-Plan Nr. 07.MI.50 vorgesehene Trasse wird geringfügig nach Süden verschoben, um eine Erhaltung des angrenzenden Gebäudes im Gewerbegebiet GE3 zu ermöglichen. Eine ursprünglich beabsichtigte Straßentrassierung zusammen mit dem hier verlaufenden Mischwassersammler (DN 400 Stz) wird nicht mehr verfolgt, da der inzwischen vermessungstechnisch festgestellte Verlauf des Mischwasserkanals deutlich nach Osten verschwenkt und damit unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücks- und Bebauungssituation ungünstig nutzbare Restflächen entstünden. Da die Leitungstrasse ausreichend gesichert ist und zudem in die Gemeinbedarfsnutzung des bertoffenen Grundstücks 11/7 unkompliziert integrierbar ist wird der nördliche Krischanweg abweichend von der Mischwassertrasse festgesetzt.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche für den verlängerten Krischanweg berücksichtigt einen 11,75 m breiten Regelquerschnitt, der als unverbindliche Vormerkung unter der Planzeichnung als empfohlener Straßenquerschnitt abgebildet ist. Für den Einmündungsbereich in die Straße „An der Jägerbäk“ wird die vorliegende verkehrstechnische Planung des Ingenieurbüros Voigtländer, 02/2011 zugrunde gelegt (sh. Abb.2).

Der Einmündungsbereich wird von der Straßenbahntrasse der Linie 11 diagonal gequert. Durch das Büro LOGOS Planungsgesellschaft mbH wurde im Zuge einer vorläufigen Straßenplanung (WASTRA-Plan GmbH, 2002) ermittelt, dass zur Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufes für den Knotenpunkt eine Lichtsignalanlage erforderlich ist. Die bestehende Ampelanlage ist dazu um eine Fußgängerbedarfsampel zu erweitern, die den Fußgängerstrom zwischen Krischanweg und S-Bahn-/Straßenbahn-Haltepunkt Marienehe berücksichtigt.

In der Verkehrsmengenprognose zu diesem B-Plan wird für den neuen Knoten Jägerbäk/Krischanweg eine Verkehrsbelegung mit 3.720 Kfz/d ermittelt. Ein Erfordernis zur Ausbildung einer Linksabbiegespur aus Richtung Tiddelfitzweg besteht wegen geringer Verkehrsanforderungen nicht.

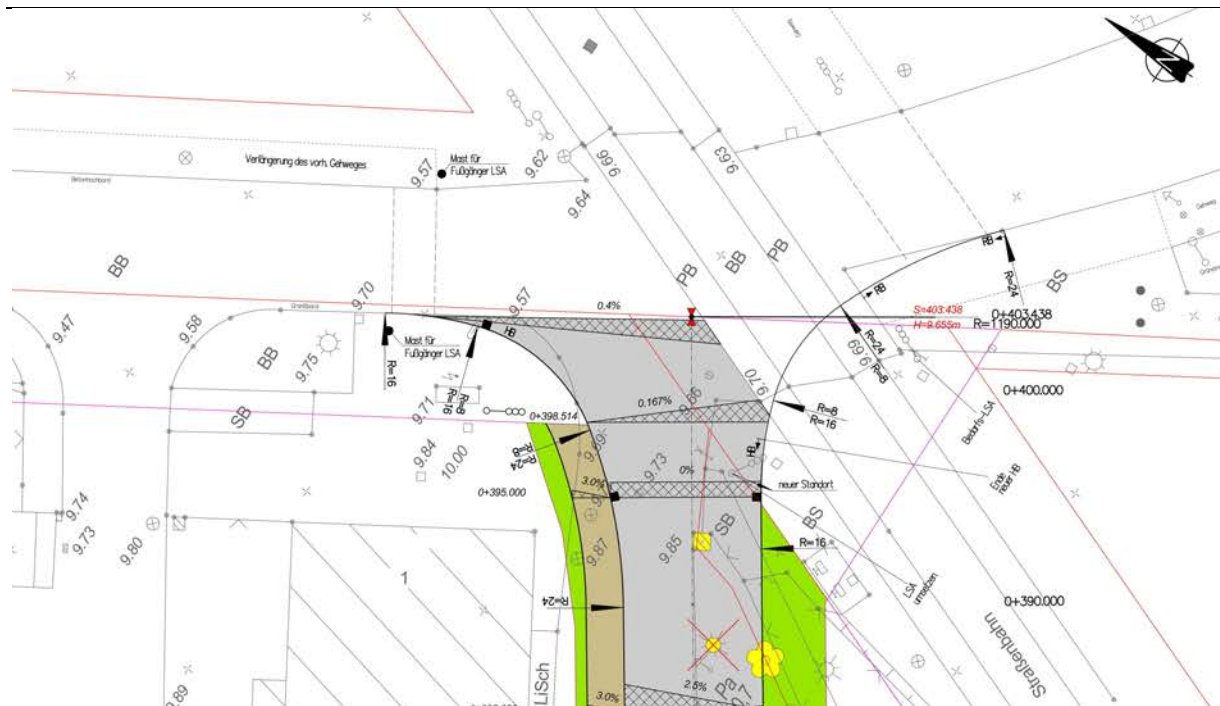


Abb.2: Einmündung Krischanweg / An der Jägerbäk, verkehrstechnische Planung (Ausschnitt)

Die Verkehrsflächen werden unter Berücksichtigung der Verkehrsmengenprognose und der Empfehlungen der RAST 06⁵ dimensioniert.

Die festgesetzte Breite des öffentlichen Raumes des verlängerten Krischanweges ermöglicht einen 6,5 m breiten Ausbau der Fahrbahn mit einem einseitigen Gehweg und einem einseitigen Grünstreifen mit einer Baumreihe und integrierten Längsparkständen. Der Straßenquerschnitt berücksichtigt den Begegnungsfall Lkw/Lkw. Die im Straßenraum vorgesehene Baumreihe ist im Bereich der Mischwassertrasse (s.o.) zu unterbrechen.

Die Planstraße A wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite des öffentlichen Raumes von 7,75 m festgesetzt. Dies ist ausreichend um eine 4,75 breite Fahrbahn (Begegnungsfall Pkw/Pkw) und einen einseitigen Gehweg unterzubringen; für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/Pkw wird von einer Mitbenutzung des Gehweges ausgegangen.

Der Planweg C ergänzt die Grundstückerschließung in diesem Erschließungsabschnitt. Er wird in einer Breite von 5 m als Mischverkehrsfläche für den Einbahnverkehr konzipiert und ebenfalls als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die einseitig angebaute Planstraße B gestattet einen Fahrbahnausbau auf einer Breite von 5,50 m (Begegnungsfall Lkw/Pkw). Die Breite des öffentlichen Raumes von 10,25 m ermöglicht die Unterbringung eines einseitigen Fußweges und einer Baumreihe mit Längsparkständen. Die als Stichstraße vorgesehene Planstraße B mündet in einer Wendeanlage, die für den Flächenbedarf eines 3-achsigen Müllfahrzeuges nach Bild 59 der RAST 06 bemessen ist.

Die von der Planstraße B zur Grundstückerschließung abzweigenden Wohnwege (Planweg F, G und H) werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Breite des öffentlichen Raumes von jeweils 6,0 m festgesetzt. Dies ist ausreichend für eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,0 m (Begegnungsfall Pkw/Pkw). Die festgesetzten Wendeanlagen genügen ebenfalls dem Flächenbedarf eines 3-achsigen Müllfahrzeuges als Bemessungsfahrzeug. Die Gewerbestraße K wird im Bestand als privater verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 6 m festgesetzt (Begegnung Lkw/Lkw bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen/beengten Verhältnissen).

⁵ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV, Ausgabe 2006

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind nach § 3 (1, 3) der Stellplatzsatzung der HRO 1 – 2 Stellplätze/Wohnung als ausreichende Stellplatzanzahl anzusetzen. Auf den künftigen, mind. 500 m² großen Einfamilienhaus-Grundstücken sind jeweils mind. 2 Pkw-Stellflächen nachweisbar. In den Baugebieten für den Geschosswohnungsbau kann unter Berücksichtigung des Baumpflanzgebotes der Grünflächengestaltungssatzung je Wohnung mind. 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Diese Möglichkeiten werden als ausreichend für den privaten Stellplatzbedarf eingeschätzt.

Im öffentlichen Raum können zusätzlich 75 öffentliche Parkstände wie folgt nachgewiesen werden:

Krischanweg (Mittelabschnitt): 15 Parkstände

Planstraße A: 4 Parkstände

Planstraße B: 31 Parkstände

Planweg H: 2 Parkstände

Parkplatz Oll-Daniel-Weg: 8 Parkstände

Ausgehend von ca. 53 EFH-Grundstücken(1,5 St/Grst.) und vsl. ca. 108 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (1 St/WE) können somit ca. 30 % des priv. Stellplatzbedarfs zusätzlich als öffentliche Parkstände angeboten werden. Damit ist Besucherverkehr ausreichend berücksichtigt.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet sind ein Mischwasserkanal DN 400 und ein Regenwasserkanal DN 500 als übergeordnete Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Der Mischwasserkanal wird aufgrund einer vermessungstechnischen Lagefeststellung des WWAV bzw. der Eurawasser Nord GmbH in der Planzeichnung als unterirdische Leitung gekennzeichnet. Das auf einem Sicherungstreifen von 6 m Breite bestehende Leitungsrecht zugunsten des WWAV wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die festgesetzten Baugrenzen in den Baugebieten WA 1, 2, 9 und in der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigen das bestehende Leitungsrecht.

Der vg. Regenwasserkanal DN 500 quert die Baugebiete WA2, 5 und 7 (Flst. 13/13) und ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes in den öffentlichen Bauraum zu verlegen. Die bestehende Leitung wird in der Planzeichnung als entfallende unterirdische Leitung gekennzeichnet.

Zur Beachtung bei der Vorbereitung baulicher Maßnahmen werden bestehende sonstige unterirdische Leitungen auf festgesetzten Baugebieten gekennzeichnet: Fernwärme/GE4, Elt 0,4 kV/GE3, Elt 20kV/WA 1, Gas ND/GE3, Gas MD/WA1.

Weitere Trassen oder Flächen für übergeordnete Ver-/Entsorgungsanlagen sind nicht zu beachten. Bei der Vorbereitung von baulichen Maßnahmen sind gleichwohl Leitungsauskünfte der örtlichen Versorgungsträger einzuholen.

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Anlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO in den festgesetzten Baugebieten als Ausnahme zulässig soweit im öffentlichen Bauraum keine ausreichenden bzw. geeigneten Flächen verfügbar sind.

Das Regenwasser (unbelastetes Oberflächenwasser) wird zentral gefasst und über zwei neue Einleitstellen (Höhe Planweg I und Planstr. B) direkt in die anliegende Vorflut der Jägerbäk abgeleitet. Zusätzliche Flächen bzw. unterirdische Kapazitäten für Rückhaltekapazitäten sind nicht erforderlich. Die z.Zt. bestehende Einleitstelle in die Jägerbäk (westlich WA 7) wird im Zuge der Stilllegung des alten Regenwassersammlers DN 500 (s.o.) aufgegeben.

Als Ersatz für eine aus städtebaulichen Gründen aufzugebende Stellfläche für Glas- und Papier-Sammelsysteme, die zunächst an der südlichen Ecke des Flst. 13/13 provisorisch eingerichtet wurde, wird innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche an der Nordostseite des Oll-Daniel-Weges ein Standort für einen Recyclingcontainer-Stellplatz festgesetzt. Der Bedarf ergibt sich aus den Wohnnutzungen des bereits bebauten Bereiches „Krischanweg“ und wird angesichts der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen noch verstärkt.

3.7 Technische Infrastruktur

3.7.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird über eine Versorgungsleitung DN 500 (Grauguss), die im Möller-Voss-Weg liegt, sichergestellt. Dazu ist die öffentliche TW-Leitung DN 100 (PE) im Oll-Daniel-Weg anzuschließen und ein Ringschluss zur TW-Leitung DN 350 in der Straße An der Jägerbäk herzustellen. Die geplante Bebauung entlang des Mariken-un-Jehann-Weges kann über Hausanschlüsse direkt an die dortige Versorgungsleitung DN 775 (PE) angeschlossen werden.

3.7.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung der geplanten Baugebiete ist über Hydranten abzudecken. Über die im Krischanweg/Oll-Daniel-Weg befindliche TW-Leitung und über die TW-Leitung im Rahnstädter Weg kann ein Löschwasserbedarf von jeweils 96 m³/2h bereitgestellt werden. Die löschwassertechnische Erschließung über Hydranten ist mindestens im Krischanweg (Verlängerung) und in der Planstraße B vorzusehen.

3.7.3 Abwasserableitung

Für das gesamte Plangebiet kann die Schmutzwasserableitung im Freigefälle durch Anschluss an den vorhandenen Mischwassersammler DN 400 (PVC, Steinzeug) gewährleistet werden, der innerhalb einer durch Leitungsrecht gesicherten Trasse in einer Tiefe von ca. 4,50 m verläuft. Das Leitungsrecht wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Für die Regenwasserableitung (unbelastetes Oberflächenwasser) fungiert der Schutower Abzugsgraben (Jägerbäk) als direkter Vorfluter für das Plangebiet. Er mündet jenseits der Straße ‚An der Jägerbäk‘ nach ca. 1000 m in die Unterwarnow. Das Regenwasser wird zentral gefasst und über zwei neue Einleitstellen (Höhe Planweg I und Planstraße B) direkt in die anliegende Vorflut der Jägerbäk abgeleitet. Zusätzliche Flächen bzw. unterirdische Kapazitäten für Rückhaltekapazitäten sind nicht erforderlich. Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse wurden aufgrund der ermittelten Einleitmengen und des Nachweises der Aufnahmefähigkeit der Vorflut durch die untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Die formgerechte Beantragung erfolgt durch den WWAV als Träger der Regenwasserentsorgung. Die z.Zt. bestehende Einleitstelle in die Jägerbäk (westlich WA 7) wird im Zuge der Stilllegung des alten Regenwassersammlers DN 500 (s.o.) aufgegeben.

3.7.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG. Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie liegen in der Straße ‚An der Jägerbäk‘ und im Oll-Daniel-Weg / Krischanweg jeweils ein 20 kV-Kabel der Stadtwerke Rostock AG, an die das neu aufzubauende Versorgungsnetz anzuschließen ist. Dazu sind neue Stromversorgungsanlagen heranzuführen und die erforderlichen Verteileranlagen neu herzustellen.

3.7.5 Straßenbeleuchtung

Das Erfordernis und der Umfang einer Straßenbeleuchtungsanlage ergeben sich aus der allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflicht.

Nach der ständigen Rechtsprechung besteht eine Straßenbeleuchtungspflicht grundsätzlich nur für wichtige ortsinnere Straßen und bei konkreten Gefahrenstellen im Zuge nicht verkehrswichtiger Straßen. Die Anforderungen an ortsfeste Straßenbeleuchtungen sind in der EU-Norm DIN EN 13 201 Teil 2-4 "Verkehrsbeleuchtung" geregelt.

Aus Gründen der Eingriffsminderung sollten grundsätzlich insektenverträgliche Natriumdampflampen verwendet werden.

3.7.6 Erdgasversorgung, Fernwärmeversorgung

In der Straße ‚An der Jägerbäk‘ befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung DN 200 (Stahl) und eine Niederdruckleitung DN 300 (Stahl) die sich in Höhe der geplanten Einmündung des Kriechanweges in die Straße ‚An der Jägerbeck‘ in zwei ND-Leitungen DN 80, DN 200 verzweigt. Die Versorgung des Alt-Gewerbegebietes (GE3 – 6) wird über die ND-Leitung DN 200 gewährleistet. Für den Anschluss der sonstigen Baugebiete sind neue Versorgungsanlagen heranzuführen.

Die Baugebiete GE 3 – 6 und WA 8 – 12 liegen im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Die künftigen Grundstückseigentümer innerhalb des Satzungsgebietes sind grundsätzlich anschlussberechtigt. Dazu ist im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen für die benannten Baugebiete ein Wärmeversorgungsnetz aufzubauen. Mit dessen Herstellung entsteht für die künftigen Grundstückseigentümer Benutzungszwang zur Deckung des gesamten Grundwärmebedarfs für Raumwärme, Warmwasserbereitung und den sonstigen Wärmebedarf, der im Niedertemperaturbereich anfällt, aus dem Fernwärmenetz.

Das Alt-Gewerbegebiet ist im Bereich des Baugebietes GE 4 an das Fernwärmenetz angeschlossen; die Leitungszuführung von der Versorgungsstrasse südwestlich der S-Bahntrasse erfolgt von der Entlüftungsstation nördlich der Straßenbahn-Wendeschleife (Haltestelle Marienehe) über das Gelände des Berufsschulzentrums.

3.7.7 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch nicht erschlossen. Im Zuge der Realisierung der Planung ist das Telekommunikationsnetz bei Bedarf neu aufzubauen. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordination mit Straßen- und Tiefbaumaßnahmen bittet die Dt. Telekom AG, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vorher anzuzeigen.

3.7.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS). Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

Bei der Planung und Erschließung der Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

Die Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets gewährleistet, dass Müllfahrzeuge entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Vorschriften ungehindert verkehren können.

3.8 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept des B-Plans baut auf den einschlägigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 07.MI.50 auf und entwickelt diese weiter. Die bisher geltenden Festsetzungen im überplanten Teilbereich des vg. B-Plans werden in den B-Plan Nr. 07.W.154 übernommen. Das betrifft insbesondere die Herstellung einer Randbepflanzung entlang der Straßenbahntrasse als 3-reihige Hecke (Anpflanzgebot gem. Teil B Nr. 4.2, 4.11) und das Anpflanzgebot für eine Baumreihe entlang der Verlängerung des Krischanweges (Anpflanzgebot gem. Planzeichnung, Teil B Nr. 4.4, 4.11). Das Erhaltungsgebot für die Gehölzinsel zwischen den Baugebieten GE 1 und der Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend der inzwischen vollzogenen natürlichen Entwicklung des Bestandes flächenmäßig erweitert und aufgrund der Dichte des erhaltungswürdigen sowie gem. § 18 NatSchAG M-V erhaltungspflichtigen Baumbestandes nunmehr als private Grünfläche festgesetzt (vgl. Pkt. 3.2). In diese Grünfläche wird zur Wahrung eines aus immissionsschutzgründen erforderlichen Abstandes zwischen dem Baugebiet GE 1 sowie der Gemeinbedarfsfläche und dem Baugebiet MI 2 eine Teilfläche des Flst. 11/8 einbezogen für die zusätzlich eine parkartige Bepflanzung mit Einzelbäumen und Sträuchern festgesetzt wird (Teil B Nr. 4.3).

Das grünordnerische Konzept wird ergänzt durch ein Anpflanzgebot für eine lineare Gehölzstruktur an der Grenze zwischen den Wohnbauflächen und dem Alt-Gewerbegebiet sowie dem Berufsschulstandort. Die festgesetzten Flächen dienen der stadträumlichen Gliederung und der Freiraumgestaltung. Wege oder Grundstückszufahrten werden in diesem Grünstreifen ausgeschlossen um eine Sichtschutz- und Abgrenzungsfunktion konsequent durchsetzen zu können (Teil B Nr. 3.1). Innerhalb dieses Grünstreifens wird gem. Teil B Nr. 4.5 ein Anpflanzgebot für eine Heisterhecke festgesetzt, das durch Baumpflanzungen im benachbarten Straßenraum (Planstraße B) ergänzt wird.

Zur Sicherung der Feuchtwiese östlich der Jägerbäk wird diese Fläche in den Geltungsbereich einbezogen. Die Bestandserfassung ergab, dass hier Vorkommen des Breitblättrigen Knabenkrauts anzutreffen sind, das als besonders gefährdete Art (RL M-V 2) und als geschützte Art (EU-Handelsverbot) von besonderer Bedeutung ist. Aufgrund der sonstigen Artenzusammensetzung besteht für die Fläche jedoch kein gesetzlicher Biotopschutz nach § 20 NatSchAG. Die Fläche wird deshalb als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot für bestehende Gehölzstrukturen und mit einer regelmäßigen Mahd zur dauerhaften Gewährleistung der Standortanforderungen des Breitblättrigen Knabenkrauts festgesetzt. Überlegungen im Vorfeld der Planaufstellung, auf dieser Fläche eine bauliche Entwicklung zuzulassen, wurden aus den vg. Gründen in der planerischen Abwägung zurückgestellt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere ältere Einzelbäume (Weiden, Birken und Hybrid-Pappeln). Ein Erhaltungsgebot ist aus städtebaulichen oder naturschutzrechtlichen Gründen nicht festzusetzen. Die Bäume sind damit frei von planungsrechtlichen Bindungen. Eine Fällung im Zuge der weiteren Erschließungsmaßnahmen setzt gleichwohl eine Ausnahmeentscheidung von den Verboten der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock bzw. des gesetzlichen Baumschutzes gem. § 18 NatSchAG M-V voraus. Eine Rodung ist nach § 39 (5) BNatSchG zudem auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken.

Mit der Grünordnungsplanung wurde eine Erfassung des gesamten Baumbestandes im Plangebiet durchgeführt (Karte Biotop- und Nutzungstypen/30.04.10) und eine Betrachtung vorgenommen, welche Bäume bei der Plandurchführung vsl. gefällt werden müssen (Karte Eingriffsflächen/30.04.10). Die Genehmigung zur Fällung der ermittelten Bäume wurde durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt (Beratung v. 29.04.10) und für einzelne Bäume im Plangebiet bereits auf Antrag während des Aufstellungsverfahrens erteilt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde hierfür der gem. Baumschutzkompensationserlass v. 15.10.07 bzw. gem. Baumschutzsatzung Rostock erforderliche Ausgleich ermittelt (Pkt. 2.2 der Eingriffsbilanzierung) und als Bestandteil des Ausgleichskonzeptes des B-Plans als vorgezogener Ausgleich festgesetzt. Eine Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist im Zuge der Erteilung der Fällgenehmigungen für die gekennzeichneten Bäume deshalb nicht mehr erforderlich.

Im Rahmen der planerischen Abwägung zur Grünordnung wurden der Bedarf und die Möglichkeiten zur Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes geprüft. Aus dem gebietsbezogenen Bedarf für ca. 17-22 Kinder im Alter von 6-15 Jahren (Angaben des StaLA, 31.12.2008) ergibt sich ein Versorgungsbedarf über eine Nettospielfläche von 200-300 m². Wegen des geringen Nachfragepotentials bestehen jedoch grundsätzliche Bedenken zur Tragfähigkeit und Unterhaltung einer derart kleinen öffentlichen Spielfläche. Die Ausdehnung auf eine tragfähige Flächengröße durch Deckung von Defiziten aus benachbarten Wohnlagen ist gleichzeitig unzweckmäßig wegen der „Insellage“ des Baugebietes (Straß-Linie und Hamburger Str.).

Im Ergebnis der Abwägung wurde deshalb entschieden, auf die Festsetzung einer öffentlichen Spielfläche zu verzichten. Dabei spielten auch der große Anteil an Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung und bestehende Mitbenutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Spielplatzes Jung – Jochen - Weg (Entfernung 700 bis 800 m) eine Rolle.

3.9 Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

In Anwendung des europäischen Artenschutzes bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzu prüfen:

- Tötungs-/Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der überschlägigen Umweltprüfung gem. § 13a (1) BauGB vom 08.12.2009 und der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 12.04.2010 wurden dazu die folgenden Artengruppen im Plangebiet und angrenzend erfasst:

1. Kartierung der Brutvögel im Zeitraum April bis August, Begutachtung der Gebäudesubstanz in Bezug auf gebäudebewohnende Vogelarten
2. Kartierung der Amphibien im Bereich der Jägerbäk im Zeitraum Mitte April bis Mitte August
3. Kartierung der Reptilien im Bereich der Jägerbäk im Zeitraum Mitte April bis Mitte August
4. Erfassung der Fledermäuse im Zeitraum April bis August durch Detektorbeobachtung zur Ermittlung der Freiflächenfunktion des Plangebietes als Nahungshabitat, durch Kontrolle vorgefundener Baumhöhlen auf Quartiereignung/-nutzung und durch Untersuchung der abzubrechenden Gebäude auf ihre Eignung und Nutzung als Winterquartier bzw. als Sommerquartier/Wochenstube. Ein Gebäude mit Anzeichen für eine Quartiernutzung wurde nach Nutzungsfreizug im Januar erneut von Innen begutachtet.
5. Kartierung der Weinbergschnecke im Bereich der Jägerbäk und der Straßenbahngleise.

Zu den artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen ist folgender Sachstand zusammenzufassen:

Brutvögel:

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches bzw. von siedlungsnahen Gehölzstrukturen. Alle festge-

stellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Die Schwerpunktlebensräume liegen im Bereich der Niederung an der Jägerbäk. Es ist nicht vorgesehen, diese Bereiche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Da diese Strukturen erhalten und entwickelt werden sollen, ist nicht von einer Betroffenheit der in diesem Bereich brütenden Vogelarten auszugehen.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen und erheblich vorbelastet sind. Lediglich die Gehölze und Gebüsche beherbergen einige ubiquitäre Arten. Der Funktionsverlust wird jedoch durch die Begrünung des Bebauungsgebietes mehr als ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen nachhaltigen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Es wurden nur wenige Brutvogelarten in und an den abzubrechenden Gebäuden festgestellt. Artenschutzrechtlich relevant ist das Vorkommen der Rauchschwalbe, von der ein im Jahr 2010 besetztes Nest im Gebäude 8 (ehem. Heizhaus) vorgefunden wurde. Der Funktionsverlust dieses Bruthabitates im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch stellt einen Verbotsstatbestand gem. § 44 Absatz 1 BNatSchG dar und ist gem. § 44 (5) BNatSchG durch CEF-Maßnahmen vor dem Abbruch der Gebäude bzw. vor Brutbeginn zu kompensieren. Als Maßnahme wurde die Anbringung von zwei Nisthilfen an geeigneten Standorten/Gebäuden im weiteren Umgebungsbereich des Abbruchgebäudes festgelegt (2 x Rauchschwalbennest Nr. 10 der Firma SCHWEGLER). Die Durchführung erfolgt durch den Erschließungsträger bis zum 15. April 2011. Für die Artengruppe der Brutvögel besteht bei Umsetzung dieser CEF-Maßnahme keine weitere artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Bei den Kartierarbeiten wurde insbesondere auch auf Vorkommen des Mauerseglers geachtet. Der Mauersegler als Charakterart der Siedlungen nutzt zwar die Freiflächen als Nahrungshabitat, er brütet aber nicht in dem abbruchbefangenen Gebäudebestand sondern nutzt offenbar die benachbarten Gebäude, die nicht abgebrochen werden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ist deshalb nicht gegeben.

Amphibien:

Im Rahmen der Realisierung der Planung kommt es zu keinem maßgeblichen Verlust von Habitatstrukturen der festgestellten Amphibienarten. Es kommen keine Arten mit besonderen Schutzerfordernissen im Untersuchungsgebiet vor. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt dementsprechend nicht vor.

Reptilien:

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Lebensraumverlust für die Reptilien. Die Waldeidechse wurde in der Niederung an der Jägerbäk, am Rand des Untersuchungsgebietes vereinzelt nachgewiesen werden. Im eigentlichen Vorhabensgebiet kommt die Art nicht vor, so dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht. Die Ringelnatter wurde mehrfach in der Niederung der Jägerbäk beobachtet, die mit den angrenzenden Kleingärten und feuchten Staudensäumen ein optimales Habitat für diese Art darstellt. Aufgrund ihrer Lebensweise kann sie gelegentlich auch das Vorhabensgebiet frequentieren. Es ist jedoch nicht von einer Betroffenheit der Art durch die Planung auszugehen. Die Zauneidechse als planungsrelevante Art im Bereich des Straßenbahndammes wurde nicht nachgewiesen. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Fledermäuse:

Im Rahmen der Detektoruntersuchung wurden im Plangebiet insgesamt drei Arten festgestellt (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus). Mit Ausnahme der Zwergfledermaus nutzen alle festgestellten Arten das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil ihres Jagdreviers. Eine Aussage zur Bestandsgröße ist schwer möglich.

Der Stellenwert dieses Jagdhabitates in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist infolge der fehlenden Nähe zum genutzten Sommerquartier/Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten. Da die Untersuchungen nur innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgten, ist

eine Zuordnung der festgestellten Tiere zu einem Sommerquartier bzw. Winterquartier außerhalb des Untersuchungsgebietes nicht möglich.

Im Untersuchungsgebiet (Bereich mit Gebäudeabbruch) wurden keine Winterquartiere festgestellt. Im Gebäude 10 (Bürogebäude) befindet sich eine Wochenstube der Zwergfledermaus. Der Gebäudebestand wurde nach dem Leerzug im Januar 2011 von innen begutachtet. Dabei wurden keine Anzeichen für eine Habitatfunktion als Winterquartier festgestellt.

Aufgrund des Besatzes mit maximal etwa 10 bis 20 Tieren handelt es sich nur um ein kleines Quartier bzw. einen Teil eines größeren Quartierclusters, der weitere Bestandteile außerhalb der abzubrechenden Gebäude hat.

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans kommt es zu einem Quartierverlust für die Zwergfledermaus.

Zur Minimierung des Eingriffes sollte der Abbruch des Gebäudes vorzugsweise in den Monaten März bis Mai durchgeführt werden, da es dann zu keiner Beeinträchtigung der Fledermäuse kommt.

Als CEF-Maßnahme zur kurzfristigen Kompensation des Verlustes einer Vermehrungsstätte werden am verbleibenden Gebäudebestand des Plangebietes Spaltenquartiere (Übergangsquartiere) angebracht, die später an die zu errichtenden Gebäude umgesetzt werden können bzw. am Gebäude verbleiben. Hierzu sind durch den Erschließungsträger bis zum 15.04.2011 5 Stück Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) der Firma HASSELFELDT anzubringen. Nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen (Schaffung der Übergangsquartiere) ist keine artenschutzrechtliche Betroffenheit mehr gegeben.

Ein Hinweis auf diese CEF-Maßnahme wird unter Teil B der Satzung vermerkt (Hinweis E).

Da mit letzter Sicherheit nicht ausgeschlossen werden kann, dass trotz sorgfältiger Gebäudeuntersuchung als Wochenstube nutzbare Kleinsthabitate in den Gebäuden vorhanden sind, wird als Vorsorgemaßnahme festgesetzt, im Zuge der Errichtung der Mehrfamilienhäuser in den Baugebieten WA 1, 2, 9 zusätzlich 30 Stück Fledermauseinbausteine fachgerecht als Ersatzquartiere in die Fassade einzubauen (TF 4.8). Bei der Planung und Vorbereitung der Hochbauten ist zwischen dem Architekten und einem Artenschutzexperten eine Abstimmung über die Art der Fassadeneinbausteine in Abhängigkeit von den konstruktiven Gegebenheiten und der Wärmedämmung der geplanten Gebäude vorzusehen.

Gewöhnliche Weinbergschnecke:

Die Gewöhnliche Weinbergschnecke (*Helix pomata*) wurde im Bereich der Straßenbahngleise auf Brachflächen mit Gebäuderesten nachgewiesen. Sie ist gemäß Bundesartenschutzverordnung Anlage 1 Absatz 7 als besonders geschützte Art eingestuft und weiterhin im Anhang V der FFH-Richtlinie aufgeführt. Da die Art nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt ist, besteht kein artenschutzrechtliches Maßnahmeerfordernis im Rahmen von Bauleitplanungen.

Breitblättriges Knabenkraut:

Bezüglich des in der In der Niederung der Jägerbäk festgestellten Vorkommens des Breitblättrigen Knabenkrauts das nach EG-Verordnung Nr. 338/97 besonders geschützt ist, wird das Zugriffs- und Besitzverbot gem. § 44 (1) Nr. 4 und (2) Nr. 1 BNatSchG aufgrund der Festsetzungen des B-Plans nicht berührt. Die Festsetzung Teil B Nr. 4.7 dient der Erhaltung dieses Vorkommens.

3.10 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Aufstellungsverfahren zu diesem B-Plan war gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG und § 12 NatSchAG über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt zu entscheiden.

Als Entscheidungsgrundlage wurden dazu die mit der Planung verbundenen Eingriffe nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“⁶ bilanziert und Maßnahmen zum Ausgleich in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz⁷ ermittelt und bilanziert.

Die mit dem bisherigen B-Plan Nr. 07.MI.50 festgesetzten Nutzungen und zugelassenen Eingriffe gelten dabei unter Berücksichtigung der dort ebenfalls festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote als ausgeglichen i.S.v. § 1a(3) BauGB. Diese Planungssituation bildet deshalb die Bewertungsgrundlage für die Bilanzierung zusätzlicher oder verminderter Eingriffe aufgrund der Überplanung durch den B-Plan Nr. 07.W.154. Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, werden entsprechend der aktuellen Bestandserfassung zusätzlich berücksichtigt und auf der Grundlage des Kompensationserlasses und der Baumschutzsatzung Rostock bilanziert, soweit deren Fällung bei der Umsetzung des B-Plans unvermeidbar ist.

Vorhaben im Alt-Gewerbegebiet einschließlich der südlich angrenzenden Gewerbebrache sind z.Zt. nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für die auf diesem Areal festgesetzten Nutzungen ist gem. §1a (3) BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Ausgleichspflichtige Eingriffe ergeben sich jedoch im nördlichen Randbereich (WA 11, WA 12), für den kein Baurecht nach § 34 BauGB abgeleitet werden kann.

Die Eingriffe, die mit dem B-Plan Nr. 07.W.154 begründet werden, beinhalten somit die Zulassung zusätzlicher Versiegelungen durch Ausweisung von Baugebieten bzw. die Neuerrichtung von baulichen Anlagen und die Neuanlage von Straßen, durch die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und durch die notwendige Beseitigung von Bäumen und Gehölzen bzw. die Aufgabe bisher bestehender Festsetzungen über Anpflanz- und Erhaltungsgebote. Die Eingriffstatbestände sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Plan „Eingriffsflächen und Ausgleichsmaßnahmen“ v. 30.04.2010 kartographisch dargestellt und tabellarisch aufgeführt.

Eingriffsmindernd wirken sich solche Festsetzungen aus, die gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 07.MI.50 eine Verringerung der Flächenversiegelung beinhalten.

Als Ausgleich wird die Anlage bzw. Erweiterung von Siedlungsgebüsch und parkartigen Grünflächen sowie die Beräumung und Entsiegelung der Kleinsiedlungsflächen auf dem Flst. 16/35 und die Festsetzung von Anpflanzgeboten für zusätzliche Bäume wirksam. Die Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ebenfalls kartographisch dargestellt und tabellarisch aufgeführt.

Die Maßnahmeansätze der E-/A-Bilanz werden durch Festsetzungen im B-Plan Nr. 07.W.154 vollständig umgesetzt. Unter diesen Voraussetzungen ist die Bilanz der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (Kompensationsüberschuss: 6 m²Ä).

Die Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 1a (3) BauGB

- Anpflanzung von 3 heimischen Laubbäumen und Rasenansaat (TF 4.1/ Raute Nr. 1)
- Parkartige Anpflanzung heimischer Laubbäume (TF 4.3/Raute Nr. 3);
- Anpflanzung einer durchgehenden 2-reihige Heister-Hecke (TF 4.5/ Raute Nr. 5)
- Anpflanzgebote für Einzelbäume in den Planstraßen A und B (TF 4.4)

werden den Baugebieten WA1-12 gesammelt zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gem. § 135b BauGB für die Kosten der bezeichneten Maßnahmen wird die zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 (2, 4) BauNVO festgelegt.

Die Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 1a (3) BauGB

⁶ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 3/1999)

⁷ bsd, Dipl.-Ing. U. Hoffmann, 15.05.2010

- Rückbau von Kleinsiedlungen (baulichen Anlagen und Versiegelungen), Säuberung der Flächen und Anlage als naturnahe Wildwiese, Anpflanzung 5 Silberweiden (TF 4.6)
- Anpflanzgebote für 4 Einzelbäume im Oll-Daniel-Weg

werden den Verkehrsflächen Planstraße B und Planweg H gesammelt zugeordnet. Die Kosten der bezeichneten Maßnahmen werden gem. § 135b BauGB entsprechend der Schwere der zu erwartenden Eingriffe nach dem Verhältnis der Flächenanteile dieser Verkehrsflächen, die als Eingriff zu bewerten sind verteilt (Planstraße B: Flächenanteil von 717 m²; Planweg H: Flächenanteil von 677 m²).

Die Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 1a (3) BauGB

- Parkartige Anpflanzung heimischer Laubbäume (TF 4.3/Raute Nr. 4)

werden auf der Grundlage der bereits im B-Plan Nr. 07.MI.50 getroffenen Regelungen der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Ein Kostenverteilungsmaßstab ist hier entbehrlich, da die Zuordnung nur ein Flurstück (Flst. 11/7) betrifft.

3.11 Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)

Im Aufstellungsverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt⁸.

Für das Plangebiet erfolgte auf der Grundlage der DIN 45691 und der DIN 18005, d.h. für die Gewerbelärmquellen nach der TA-Lärm, eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung einschließlich des Gewerbegebietes Nordwest.

Die Verkehrslärmimmissionen werden auf der Grundlage der Verkehrsprognose des Hafen- und Tiefbauamtes Rostock vom 22.01.2010 für den Planungsfall (Bestand 2007 + Aufkommen aus dem Plangebiet 07.W.154 unter Berücksichtigung der nördlichen Verlängerung des Krischanweges – vgl. Pkt. 3.5) und der Angaben der RSAG und der DBAG zum Schienenverkehr ermittelt.

Die gewerblichen Immissionen wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Berufsschule mit Sporthalle und Parkplatzverkehr, durch den Norma-Verbrauchermarkt mit Parkplatz- und Lieferverkehr, Lüftungstechnik und Geräuschen von den Einkaufswagen sowie ergänzend durch die Geräusche des Gewerbegebietes Nordwest ermittelt. Die Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes wurden sodann für den Fall einer uneingeschränkten Nutzung als GE-Gebiet ermittelt (Emissionskontingent GE 1 – 6: L_{EK} 60/52,5 dB(A)/m²). In einer 2. Variante wurden die gewerblichen Immissionen so kontingentiert, dass die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Der sich für das Gebiet GE 1 aus dem bisherigen B-Plan Nr. 07.MI.50 ergebende Anspruch wurde dabei berücksichtigt.

Aufgrund des Verkehrslärms (Gesamtbelastung Straße + Schiene) wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete an den Baugrenzen der Gebiete WA 1, 2 und 9 tags um bis zu 1 dB(A) und nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten. In den Mischgebieten wird der schalltechnische Orientierungswert tags und nachts unterschritten.

Die gewerblichen Geräuschemissionen bei einer uneingeschränkten Nutzung der Gewerbegebiete GE 1 – 6 zeigen, dass im Tagzeitraum die schalltechnischen Orientierungswerte für die geplanten Wohn- und Mischgebiete eingehalten werden. Lediglich an dem nördlich gelegenen Berufsschulstandort wird der Orientierungswert von 55 dB(A) an den beiden nächstgelegenen Schulgebäuden überschritten. Im Nachtzeitraum ist jedoch eine uneingeschränkte Nutzung der Gewerbegebiete GE 1, 3 – 6 nicht möglich, da mit Ausnahme der Baugebiete WA 1, 3 und 4 der schalltechnische Orientierungswert für Wohngebiete (40 dB(A) bzw. für Mischgebiete (45 dB(A)) überschritten wird. Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen und ebenfalls der Gemeinbedarfsfläche für den Nachtzeitraum ist deshalb erforderlich.

⁸ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Schalltechn. Untersuchung 910SST044, 16.03.10/ergänzt 26.04.10

Unter Berücksichtigung der o.g. Kontingentierung der zulässigen nächtlichen Schallimmissionen und der Vorbelastungen (s.o.) ist bei Ausschöpfung der zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eingehalten.

In einem dritten Schritt wurde überprüft, inwieweit die zugeteilten Emissionskontingente noch Entwicklungspotenzial für die vorhandenen Gewerbebetriebe beinhalten. Danach ist festzustellen, dass für die Gewerbegebiete GE 1, GE 3, GE 5 und GE 6 noch Entwicklungspotenzial (tags/nachts) besteht.

Für das Gewerbegebiet GE 4 besteht im Tagzeitraum Entwicklungspotenzial. Im Nachtzeitraum kommt es in Abhängigkeit von Umfang und Dauer des Betriebes der Rock- und Pop-schule zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwertanteile. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für eine Nutzung im Nachtzeitraum keine Nutzungsgenehmigung besteht. Durch bauliche Lärminderungsmaßnahmen am Gebäude kann eine Einhaltung der zulässigen Richtwertanteile jedoch erreicht werden.

Für die Baugebiete GE 1, 2 – 6 und für die Gemeinbedarfsfläche werden aufgrund der Anforderungen des Immissionsschutzes Nutzungsbeschränkungen in Form der ermittelten zulässigen Emissionskontingente festgesetzt, um den Schutzanspruch der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete durch Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte zu gewährleisten (TF 6.1; § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Zur Klarstellung wird in der Festsetzung ausgeführt, dass der im Baugenehmigungsverfahren zu erbringende Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente anhand der Methodik der DIN 45691 zu führen ist.

Entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik werden durch das LUNG M-V nächtliche Emissionskontingente von 42,5 – 47,5 dB(A)/m² als ‚eingeschränkte‘ Nutzung betrachtet. Danach sind die Baugebiete GE 1, 2 - 6 als ‚eingeschränkt‘ nutzbar zu bezeichnen. Das ‚e‘ in den Gebietsbezeichnungen (sh. Planzeichnung) hat dabei grundsätzlich Signalfunktion und soll der schnellen Erfassung der planungsrechtlichen Situation dienen.

Die o.a. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete in den Gebieten WA 1, 2 und 9 aufgrund des Verkehrslärms (Gesamtbelastung Straße + Schiene) können durch aktive Maßnahmen in Form von Abstandsvergrößerungen zur Lärmquelle vermieden werden. Erforderlich wäre dazu ein Abstand der Wohnbebauung zur Straßenmitte des Krischanweges von 18 m. Aufgrund der geringen Orientierungswertüberschreitung und aus Gründen der effektiven Baulandnutzung wird hiervon kein Gebrauch gemacht. Durch eine ausreichende Schalldämmung der straßenzugewandten Bauteile können gesunde Wohnverhältnisse ausreichend gewährleistet werden. Dazu wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und den entsprechenden Lärmpegelbereichen (LPB) nach Tab. 8 der DIN 4109 zugeordnet. Die straßenzugewandten Teile der genannten Wohngebiete liegen danach im LPB II.

Eine gesonderte Festsetzung von Schutzvorkehrungen im B-Plan ist jedoch nicht erforderlich, da der bauliche Schallschutz i.d.R. bereits durch nach heutigem Stand der Bautechnik gebräuchliche Baukonstruktionen der Außenwände und den notwendigen Wärmeschutz unproblematisch erreicht wird und deshalb faktisch keine zusätzliche Anforderung darstellen. Auf die zu erwartende geringfügige Orientierungswertüberschreitung in den Baugebieten WA 1, 2, 9 und MI 1, 2 wird in der Satzung unter Teil B Text im Hinweis B aus informatorischen Gründen hingewiesen.

In der Schalltechnischen Untersuchung erfolgte zusätzlich eine Überprüfung anhand der prognostizierten Belegungswerte (vgl. Pkt. 3.5), inwieweit sich aufgrund der durchgängigen Befahrbarkeit des Krischanweges unzumutbare Geräuschimmissionen an den anliegenden Gebäuden ergeben. Dies ist nicht der Fall.

Durch die Verlängerung des Krischanweges werden im Krischanweg an den am dichtesten zur Straße liegenden Wohngebäude Beurteilungspegel von max. 56 / 47 dB(A) (tags/nachts) hervorgerufen. Der Immissionsgrenzwert (59/49 dB(A)) wird damit im Tag- und im Nachtzeit-

raum unterschritten. Es besteht für die Wohngebäude in der Nachbarschaft des Krischanweges deshalb nach der 16 BImSchV kein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach.

3.12 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung werden bestehende unterirdische Leitungen gekennzeichnet (vgl. Pkt. 2.2.3, 3.6)

4 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

- Zuordnung von Wohnbauflächen und Gewerbegebieten
- Festsetzung von Geschosswohnungsbau in den Baugebieten WA 1, 2, 9
- Nutzungseinschränkungen der Gewerbegebiete aus Lärmschutzgründen
- Einbeziehung der Feuchtwiese an der Jägerbäk in den Geltungsbereich
- Erfordernis/Möglichkeiten der Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes
- Berücksichtigung eines Mischwassersammlers DN 400

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	Anteil an Gesamtfläche
1	WA 1	1279,87	
2	WA 2	2974,40	
3	WA 3	2413,32	
4	WA 4	2839,73	
5	WA 5	3061,49	
6	WA 6	1551,79	
7	WA 7	3183,00	
8	WA 8	4201,50	
9	WA 9	6101,52	
10	WA 10	5360,61	
11	WA 11	5349,96	
12	WA 12	2304,26	
13	Wohngebiete gesamt	40621,45	35,6 %
14	MI 1	6189,12	
15	MI 2	1928,08	
16	Mischgebiete gesamt	8117,20	7,1 %
17	GE 1	7030,36	
18	GE 2	7572,75	
19	GE 3	7075,48	
20	GE 4	7733,64	
21	GE 5	4692,92	
22	GE 6	3588,01	
23	Gewerbegebiete gesamt	37693,16	33,1 %
24	Krischanweg (Planung) + A.d.Jägerbäk	5755,29	
25	Planstraße B	3376,88	
26	Planstraße A	2868,94	
27	Planweg C	538,82	
28	Planweg D	49,79	
29	Planweg E	166,22	
30	Planweg F	614,02	
31	Planweg G	727,05	
32	Planweg H	677,63	
33	Parkstände Oll-Daniel-Weg	380,89	
34	Verkehrsflächen öffentlich	15155,53	13,3 %
35	Gewerbestraße K einschl. Stellplätze (privat)	2951,50	
36	Verkehrsflächen privat	2951,50	2,6 %
37	Grünzäsur privat <1>	329,39	
38	Park privat <3>	1931,61	
39	Park privat <4>	265,34	
40	Grünzäsur privat (an WA 12)	609,60	
41	Grünflächen privat	3135,94	2,7 %
42	Grünzäsur öffentlich (an GE 5)	517,21	
43	Grünzäsur öffentlich (an Berufsschule)	697,75	
44	Grünzäsur öffentlich (an WA 12)	140,29	
45	Naturnahe Wiese, öffentlich	5007,18	
46	Grünflächen öffentlich	6362,43	5,6 %
GESAMT		114037,21	100 %

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Die Umsetzung einer Wohnnutzung in den Baugebieten WA 8 - 12 setzt eine vollständige Beräumung der aufstehenden Bausubstanz voraus.

6.2 Verträge

Zur Umsetzung der Planung sind vertragliche Vereinbarungen über die Herstellung der Erschließungsanlagen und den Grunderwerb an den Flurstücken 16/35 (teilweise), 13/180 (teilweise) erforderlich.

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung (Straßenausbau inkl. Oberflächenentwässerung) werden aufgrund eines vorliegenden Erschließungsangebotes durch einen privaten Erschließungsträger getragen.

Die Kosten für die Herstellung der grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Raum sind Bestandteil der Erschließungskosten (s.o.); sie werden auf der Grundlage maßnahmekonkreter Angebotspreise mit 81.355,00 T€ geschätzt.

Die laufenden Kosten für die Unterhaltungspflege im öffentlichen Raum werden auf der Grundlage der Kostenleistungsabrechnung des Amtes für Stadtgrün mit 3.765 €/Jahr geschätzt.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Das Plangebiet liegt in einem Gelände, in dem der Munitionsbergungsdienst aufgrund vorliegender Kriegluftebilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit weitere Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.